

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Andrea Haushalterová**

**Zástavní právo a související instituty ve srovnání  
se španělskou právní úpravou**

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: doc. JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 21. 11. 2023

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 215.244 znaků včetně mezer.

V Praze dne 21. listopadu 2023

Andrea Haushalterová

## Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala doc. JUDr. Petru Šustkovi, Ph.D. za jeho vstřícný přístup a cenné připomínky při vypracování této rigorózní práce.

# Obsah

Úvod .....	1
1. Obecně k zástavnímu právu a jeho úpravě v České republice a ve Španělském království ....	3
1.1. Aktuální právní úprava zástavního práva .....	3
1.1.1. Obecná ustanovení upravující zástavní právo .....	4
1.1.2. Zástavní právo k movitým věcem .....	7
1.1.3. Zástavní právo k nemovitým věcem.....	10
1.2. Historický vývoj právní úpravy zástavního práva.....	13
1.2.1. Římskoprávní tradice ve španělské právní úpravě zástavního práva .....	17
1.2.2. Roztříštěnost španělské právní úpravy zástavního práva a její důvody .....	19
1.2.2.1. Problematičnost řešení tzv. forální a církevní otázky .....	20
1.2.2.2. Lichva jako akcelerátor přijetí úpravy zástavního práva .....	21
2. Srovnání jednotlivých aspektů zástavního práva a souvisejících institutů .....	24
2.1. Zástavní právo k nemovitým věcem .....	24
2.1.1. Vymezení nemovitých věcí .....	24
2.1.2. Limitace uspokojení zajištěného závazku ze zastavené nemovité věci.....	26
2.1.3. Konstitutivnost zápisu zástavního práva do veřejné evidence .....	27
2.1.4. Dobrovolnost zápisu nemovité věci do Registru nemovitostí.....	29
2.1.4.1. Deklaratorní účinky zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci.....	32
2.1.4.2. Imatrikulace nemovité věci.....	34
2.1.5. Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci .....	35
2.1.6. Srovnání španělské a české právní úpravy zástavního práva k nemovitým věcem.....	39
2.2. Zástavní právo k pohledávce.....	40
2.2.1. Pohledávka jako předmět zástavního práva, zastavitelnost pohledávky .....	41
2.2.2. Prosté zástavní právo .....	43
2.2.3. Zástavní právo bez přesunu/změny držby .....	44
2.2.3.1. Registr movitých věcí a uplatnění principu teritoriality .....	46
2.2.4. Zástavní právo k pohledávce v české právní úpravě .....	48
2.2.4.1. Rejstřík zástav .....	51
2.2.4.1.1. Veřejnost Rejstříku zástav.....	52
2.2.5. Srovnání španělské a české právní úpravy zástavního práva k pohledávce .....	53
2.3. Propadná zástava a její přípustnost .....	55
2.3.1. Historický vývoj úpravy propadné zástavy .....	57
2.3.2. Propadná zástava v současné české právní úpravě .....	58
2.3.3. Marciánský pakt jakožto obdoba propadné zástavy .....	60
2.3.4. Srovnání významu a použití propadné zástavy ve španělské a české právní úpravě .....	61

2.4. Antichresis.....	63
2.4.1. Historická úprava antichrese .....	65
2.4.2. Antichrese v současné české právní úpravě .....	67
2.4.3. Srovnání významu a použití antichrese ve španělské a české právní úpravě .....	68
Závěr.....	70
Seznam zkratek .....	74
Seznam použitých zdrojů .....	78
Abstrakt .....	86
Klíčová slova.....	87
Abstract .....	88
Key words .....	89

## Úvod

Cílem této rigorózní práce je srovnat českou právní úpravu zástavního práva a institutů se zástavním právem souvisejících se španělskou právní úpravou. V rámci rigorózní práce autorka nejdříve načrtne obecné a základní aspekty zástavního práva v České republice a ve Španělsku a dále se zaměří na srovnání těchto aspektů v kontextu historického vývoje zástavního práva na území České republiky a ve Španělsku s ohledem především na římskoprávní tradici ve španělské právní úpravě zástavního práva. Dále v kontextu historického vývoje španělské právní úpravy zástavního práva autorka poukáže na roztržičnost úpravy do několika předpisů (zejm. zákon o zástavním právu k věcem nemovitým (španělsky: *Ley Hipotecaria*), zákon o zástavním právu k věcem movitým (španělsky: *Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión*) a subsidiárně úprava pouze základních aspektů zástavního práva ve španělském občanském zákoníku (španělsky: *Código Civil*)).

Po tomto historickém exkursu do úpravy zástavního práva se autorka bude věnovat jednotlivým aspektům zástavního práva, souvisejícím zákazům, které lze zřídit, a fungování příslušných evidencí, do kterých lze zástavní právo zapsat. Důraz bude kladen na srovnání úpravy těchto aspektů, které jsou v jednotlivých právních úpravách odlišné. Cílem autorky této rigorózní práce tudíž nebude srovnat úpravu zástavního práva jako takového, ale skutečně se pouze zaměřit na rozdílnosti a zajímavosti, které lze v kontextu srovnání obou úprav nalézt. Za tímto účelem rozdělí autorka druhou část této rigorózní práce do následujících kapitol.

První kapitola druhé části této rigorózní práce bude věnována úpravě zástavního práva k věcem nemovitým. V rámci této kapitoly se autorka zaměří na otázky vymezení nemovitých věcí v obou právních řádech, konstitutivnosti zápisu zástavního práva do příslušných veřejných evidencí, přičemž autorka rovněž v této souvislosti považuje za nutné poukázat na problematiku dobrovolnosti zápisu nemovité věci do Registru nemovitostí v rámci španělské právní úpravy. Pod tento bod autorka rovněž zařadí otázku deklaratorních účinků zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci a imatrikulaci nemovité věci, totiž její prvozápis do veřejné evidence.

V následující kapitole se autorka této rigorózní práce zaměří na úpravu zástavního práva k pohledávkám. Autorka se nejdříve vyjádří k tomu, jaká pohledávka je způsobilá být předmětem zástavního práva, totiž k zastavitelnosti pohledávky. Dále autorka srovná dva typy zástavního práva k pohledávkám, které lze zřídit podle španělské právní úpravy, totiž tzv. prosté zástavní právo (španělsky: *prenda ordinaria*) a zástavní právo bez přesunu/změny držby (španělsky: *prenda sin desplazamiento de posesión*) se způsoby vzniku zástavního práva k pohledávkám dle české právní úpravy, tedy k zástavnímu právu k pohledávce, které vznikne již účinností zástavní smlouvy a k zástavnímu právu k pohledávce, u kterého si strany ujednaly jeho

zápis do Rejstříku zástav. Součástí této kapitoly bude i pojednání o neúčinnosti zákazu zřízení zástavního práva k pohledávkám, k nimž lze zapsat zástavní právo do Registru movitých věcí dle španělské právní úpravy a dále o významu zákazu zřízení zástavního práva zapisovaného do Rejstříku zástav v české právní úpravě. Tato kapitola bude rovněž pojednávat o Registru movitých věcí, který lze považovat za obdobu Rejstříku zástav v české právní úpravě, a o uplatnění principu teritoriality při zápisu do tohoto registru. V neposlední řadě se autorka bude zabývat principem dvojí kontroly zákonnosti v procesu zápisu zástavního práva do veřejné evidence, ke které dochází právě díky participaci dvou různých úředních osob (španělsky: *funcionario público*), které se na zřízení a zápisu zástavního práva do Registru movitých věcí podílejí, totiž notáře a registrátora (španělsky: *registrador*).

Ve třetí kapitole se autorka zaměří na institut propadné zástavy a její přípustnosti v obou právních rádech. Po historickém exkursu zaměřeném na vývoj úpravy propadné zástavy autorka rovněž pojedná o institutu propadné zástavy v současné české právní úpravě. Závěrem této kapitoly autorka nastíní institut tzv. marciánského paktu, který lze považovat za obdobu propadné zástavy ve španělské právní úpravě.

Čtvrtá a současně poslední kapitola druhé části této rigorózní práce bude věnována institutu antichrese, institutu, který má své kořeny v právu řeckém a římském a do dnešní doby přetrvává jako institut platné španělské právní úpravy. V této kapitole se autorka rigorózní práce zaměří na institut antichrese jako způsobu věcněprávního zajištění dluhu ve španělské právní úpravě, nastíní historickou úpravu antichrese a závěrem pojedná o institutu antichrese v současné české právní úpravě.

Napříč rigorózní prací bude autorka srovnávat českou a španělskou právní úpravu jednotlivých zkoumaných institutů, totiž zástavní právo k nemovitým věcem, zástavní právo k pohledávce, propadnou zástavu a antichresi, s cílem vyhodnotit, která ze srovnávaných právních úprav lépe odráží požadavky současné praxe, tedy která je z pohledu jejího využití v rámci stávající právní praxe modernější a praktičtější.

# 1. Obecně k zástavnímu právu a jeho úpravě v České republice a ve Španělském království

## 1.1. Aktuální právní úprava zástavního práva

Česká právní úprava zástavního práva je v zásadě komplexně obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), konkrétně v ust. § 1309-1394 OZ. Oproti tomu španělská právní úprava zástavního práva je roztržena do několika předpisů, přičemž jeho úprava v královském výnosu (španělsky: *Real Decreto*) ze dne 24. července 1889, kterým se publikuje občanský zákoník (španělsky: *Código Civil*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „španělský občanský zákoník“ nebo „CC“), v ust. čl. 1857-1880 CC, je pouze velmi základní a obecná, subsidiární k úpravám zástavního práva ve zvláštních právních předpisech. Těmito zvláštními předpisy upravujícími zástavní právo jsou především výnos (španělsky: *Decreto*) ze dne 8. února 1946, kterým se schvaluje nové oficiální znění zákona o zástavním právu k věcem nemovitým (španělsky: *Ley Hipotecaria*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zástavním právu k věcem nemovitým“ nebo „LH“), a dále zákon ze dne 16. prosince 1954 o zástavním právu k věcem movitým (španělsky: *Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zástavním právu k věcem movitým“ nebo „LHMPSD“).

Z výše uvedeného lze naznat, že na rozdíl od české právní úpravy, kde existuje pouze jediné zástavní právo, španělská právní úprava rozlišuje mezi dvěma základními druhy zástavního práva, kterými jsou zástavní právo k nemovitým věcem (španělsky: *hipoteca*) a zástavní právo k movitým věcem (španělsky: *prenda*). Rozdělení zástavního práva na tyto dva samostatné druhy vychází z římskoprávní tradice ve španělské právní úpravě zástavního práva, čemuž se autorka bude blíže věnovat v další části této práce. Oproti tomu česká právní úprava rozlišuje pouze mezi různými druhy vzniku zástavního práva podle toho, jaká věc má být předmětem zástavního práva (§ 1316 a násl. OZ).

Současná španělská právní úprava v rámci každého z jednotlivých institutů zástavního práva dále rozlišuje dvě různé modalities zástavního práva, totiž zástavní právo k nemovitým věcem a movitou hypotéku (španělsky: *hipoteca mobiliaria*), a dále tzv. prosté zástavní právo k movitým věcem (španělsky: *prenda ordinaria*) a zástavní právo bez přesunu/změny držby (španělsky: *prenda sin desplazamiento de posesión*). I přesto, že se toto rozdělení může zdát poněkud matoucí, má autorka této rigorózní práce za to, že je tomu právě naopak, jelikož již pouhým zvolením jednoho z těchto konkrétních termínů dává autor najevo, o jaké zástavní právo se jedná, totiž ve vztahu k jakému druhu věci jakožto předmětu zástavního práva.



### 1.1.1. Obecná ustanovení upravující zástavní právo

Před analýzou jednotlivých modalit zástavního práva je třeba krátce nahlédnout do obecných ustanovení společných pro zástavní právo k movitým věcem a zástavní právo k nemovitým věcem (španělsky: *Disposiciones comunes a la prenda y a la hipoteca*) (čl. 1857-1862 CC). Stejně tak jako v české právní úpravě (§ 1309 OZ) i španělská právní úprava explicitně stanoví, že základní podmínkou zástavní smlouvy, kterou se zřizuje zástavní právo k movité věci nebo k věci nemovité, je, že se zřizuje za účelem zajištění splnění hlavního závazku (čl. 1857 odst. 1 CC), totiž za účelem zajištění dluhu. V tomto kontextu je třeba zmínit, že právě funkce zajišťovací, spolu s funkcí uhrazovací, jsou základními funkcemi institutu zástavního práva.<sup>1</sup>

Dle španělské právní úpravy je další ze základních podmínek zástavní smlouvy požadavek, aby věc, k níž je zřizováno zástavní právo, byla ve vlastnictví osoby, která ji zastavuje (čl. 1857 odst. 2 CC), totiž k ní zřizuje zástavní právo. Česká právní úprava se liší od té španělské, když OZ stanoví, že lze zastavit věc cizí ovšem za předpokladu, že vlastník zastavované věci k tomu dal souhlas (§ 1343 odst. 1 OZ). V tomto ohledu je španělská právní úprava více zaměřena na ochranu vlastníka případně zastavované věci. Dle názoru autorky této práce je tomu tak zejm. z důvodu, že španělská právní úprava je o více než jedno století starší než aktuální česká úprava, z období, kdy nejčastějším předmětem zástavního práva byly nemovité věci, jejichž vlastníky bylo třeba náležitě chránit před příp. neoprávněným zřízením zástavního práva k jejich nemovité věci. Nicméně důležitost ochrany vlastnického práva k nemovitým věcem lze pozorovat i v českém právním prostředí, a to zejm. s ohledem na zápis věcných práv, včetně práva zástavního, do katastru nemovitostí. V porovnání se zápisy do ostatních veřejných evidencí lze říci, že řízení o zápisu do katastru nemovitostí je formalističtější, a dále je třeba zmínit dvacetidenní ochranou dobu, která počíná běžet vyznačením plomby o probíhajícím vkladovém zřízení, totiž o tom, že právní poměry dané nemovité věci jsou dotčeny změnou, a po dobu níž nelze provést zápis do katastru nemovitostí týkající se předmětné nemovitosti (§ 18 odst. 1 ve spojení s § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“)).

Bez ohledu na výše uvedené španělský občanský zákoník nicméně stanoví, že třetí osoby, které nemají žádný vztah k hlavnímu závazku, totiž k zajišťovanému dluhu, mohou zajistit tento závazek zřízením zástavního práva ke svým vlastním věcem, vlastnímu majetku (věta druhá čl. 1857 CC). Toto potvrzuje i judikatura španělského Nejvyššího soudu (španělsky: *Tribunal Supremo*), která takovou třetí osobu, která zajistí zástavním právem splnění závazku, ke kterému

---

<sup>1</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 47-48. ISBN 978-80-7380-466-4.

nemá žádný vztah, označuje za zástavce, který není dlužníkem (španělsky: *hipotecante no deudor*).<sup>2</sup> Ačkoliv tak OZ nestanoví explicitně, lze stejnou možnost dovodit i v české právní úpravě, kdy zástavce jako osoba, se kterou zástavní věřitel uzavírá zástavní smlouvu nebo zástavní dlužník jako vlastník zástavy, mohou být osobami odlišnými od tzv. osobního/obligačního dlužníka, totiž od osoby, jejíž dluh je zástavním právem zajištěn.<sup>3</sup>

Výše citovaný judikát dále připomíná doktrínu a ustálenou judikaturu (španělsky: *jurisprudencia*) vážící se k citovanému ust. CC, v souladu s níž zástavce, který není (obligačním/osobním) dlužníkem a namísto dlužníka splní závazek, jehož splnění zajistil a pokud na tom má zájem, přičemž tento zájem v případě zástavce, který není dlužníkem, bude spočívat v tom, že je vlastníkem věci, ke které zřídil zástavní právo za účelem zajištění závazku, subrogací vstoupí do postavení věřitele vůči dlužníkovi hlavního závazku (čl. 1210 odst. 3 CC) a vznikne mu vůči dlužníkovi regresní nárok. Zástavce tak především může sledovat svůj zájem spočívající v tom, že zabrání výkonu zástavního práva k věci, ke které zřídil zástavní právo.<sup>4</sup>

Dalším z obecných ustanovení CC upravujících zástavní právo je ust., které stanoví, že věřitel si nemůže přivlastnit věci zastavené, ani s nimi jinak disponovat (čl. 1859 CC). Jedná se tedy o obecný zákaz propadné zástavy ve španělské právní úpravě, kterému se autorka bude blíže věnovat v další části této práce. Španělský občanský zákoník dále stanoví, že zástavní právo je nedělitelné, a to i pro případ, kdy je (zajištěný) dluh rozdělen mezi právní nástupce dlužníka nebo věřitele (čl. 1860 odst. 1 CC). Zásada nedělitelnosti zástavního práva platí i pro českou právní úpravu a znamená, že zajištění zástavním právem se vztahuje na celý předmět zástavního práva, totiž zástavu.<sup>5</sup> Závěrem k obecným ustanovením úpravy zástavního práva CC stanoví, že smlouvou o zřízení zástavního práva lze zajistit všechny druhy závazků, ať už se jedná o závazky prosté, nebo o závazky s odkládací či rozvazovací podmínkou (čl. 1861 CC).

Totéž v zásadě platí i pro českou právní úpravu, kdy zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výše je kdykoliv po dobu trvání zástavního práva určitelná, dále dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu (§ 1311 odst. 1 OZ). I přesto, že zákon pouze stanoví, že lze zástavním právem zajistit dluh, bylo soudně dovozeno, že za předpokladu splnění ostatních zákonem stanovených podmínek zástavní

---

<sup>2</sup> Rozsudek (španělsky: *sentencia*) španělského Nejvyššího soudu ze dne 30.12.2015, sp. zn. STS 5626/2015 [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/eb2396ffef38102a>.

<sup>3</sup> Důvodová zpráva k § 1309 OZ [online]. [cit. 2022-04-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>4</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 30.12.2015, sp. zn. STS 5626/2015 [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/eb2396ffef38102a>.

<sup>5</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 49. ISBN 978-80-7380-466-4.

právo vznikne i tehdy, je-li jím zajištěna jen část pohledávky. Skutečnost, že pohledávka v souladu se zástavní smlouvou nebude zajištěna zcela, ale jen ohledně své části, nebude mít vliv na platnost zástavní smlouvy ani na vznik zástavního práva.<sup>6</sup>

Judikaturou Nejvyššího soudu byly upřesněny požadavky na identifikaci zajištěné pohledávky. Pohledávka musí být v zástavní smlouvě charakterizována zejm. vymezením předmětu plnění, osobou (zástavního) věřitele a osobního dlužníka, příp. právního důvodu, a to tak nepochybně, aby bylo zjištěné, jaká pohledávka je předmětem zajištění a byla nezaměnitelná s jinou pohledávkou.<sup>7</sup>

Ve vztahu k budoucím pohledávkám, totiž pohledávkám, které budou zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi vznikat v budoucnosti, bylo Nejvyšším soudem judikováno, že pokud takové pohledávky nelze v zástavní smlouvě individuálně a jednoznačně identifikovat, musí zástavní smlouva obsahovat ujednání o době, ve které mohou takto určené pohledávky vzniknout, a o výši, do které se tyto pohledávky zajišťují. Jako příklad takových pohledávek jsou uvedeny pohledávky z dodávek druhově označeného zboží, z kupních smluv nebo pohledávky z úvěrů poskytnutých stejnému dlužníkovi.<sup>8</sup>

Jako takový dluh, který má teprve v budoucnu vzniknout, si lze představit pohledávku zástavního věřitele z bezdůvodného obohacení vůči dlužníkovi nebo pohledávku vzniklou v důsledku odstoupení od smlouvy.<sup>9</sup> Zástavním právem lze zajistit i dluhy určitého druhu, které budou vznikat dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu (§ 1311 odst. 2 OZ). Podle judikatury Nejvyššího soudu bude požadavek na vymezení pohledávek, které mají vznikat v určité době, naplněn jen tehdy, pokud je v zástavní smlouvě vymezen nejen počátek, ale i konec této doby.<sup>10</sup>

V neposlední řadě je třeba ke specifikaci výše zajištěného dluhu uvést, že zástavní právo vzniká a zajišťuje pohledávku pouze v tom rozsahu, v jakém skutečně vznikla. V případě zápůjčky jakožto smlouvy reálné může vzniknout pohledávka a akcesoricky ve vztahu k ní rovněž i zástavní

---

<sup>6</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.6.2006, sp. zn. 29 Odo 1081/2003 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjrhe2tsnc7nzzq>.

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2005, sp. zn. 29 Odo 851/2003 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydox3sl4ytix3dnf3a>.

<sup>8</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.2014, sp. zn. 21 Cdo 3797/2013 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemzsha4dqmc7nzzq>.

<sup>9</sup> ŠVESTKA, Jirí, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: komentář [online]. [cit. 2023-10-23]. 3. sv., (§ 976 až 1474). Komentáře Wolters Kluwer, 2014. Komentář k § 1311 (Fiala). Dostupné z: <https://www.noveaspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-iii-976-1474 - c 354493>.

<sup>10</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydsx3dl43dinars>.

právo pouze za předpokladu skutečného odevzdání předmětu zápůjčky.<sup>11</sup> V případě úvěru, kdy je stanovena pouze určitá maximální částka, do které budou peněžní prostředky poskytnuty, lze postupovat obdobně. Pokud nedojde k načerpání úvěru do maximální částky, bude zástavním právem zajištěna pohledávka zástavního věřitele poměrně k výši, ve které úvěrováný reálně načerpal peněžní prostředky.

### 1.1.2. Zástavní právo k movitým věcem

Po těchto obecných ustanovení společných pro zástavní právo k movitým věcem a zástavní právo k nemovitým věcem upravuje španělský občanský zákoník nejdříve zástavní právo k movitým věcem (čl. 1863-1873 CC). Aby došlo k uzavření zástavní smlouvy, kdy předmětem zástavního práva bude věc movitá, je třeba kromě požadavků popsanych v čl. 1857 CC splnit podmínku, že dojde k předání předmětu zástavního práva věřiteli nebo třetí osobě vybrané na základě vzájemné dohody (čl. 1863 CC) dlužníka a věřitele. Obdobně toto platí i pro českou právní úpravu s tím rozdílem, že španělská úprava předáním zástavy, která je věcí movitou, podmiňuje uzavření zástavní smlouvy jako takové, zatímco česká právní úprava s předáním zástavy upravuje pouze formu zástavní smlouvy. Pokud totiž nedojde k odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli, nebo osobě třetí, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala, bude se pro zástavní smlouvu vyžadovat písemná forma (§ 1314 odst. 1 OZ), přičemž výkladem *a contrario* lze dovodit, že v případě, kdy je zástavou věc movitá a dojde k jejímu odevzdání v souladu s výše uvedeným, lze zástavní smlouvu uzavřít i ústní formou.

Dále CC stanoví, že předmětem zástavního práva k věcem movitým mohou být veškeré movité obchodovatelné věci, které mohou být předmětem držby (věta první čl. 1864 CC), přičemž totéž platí pro českou právní úpravu, když OZ stanoví, že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat (§ 1310 odst. 1 OZ). Obchodovatelnou věcí, *res in commercio*, je jakákoliv věc, která má majetkovou hodnotu, pokud nebyla vyloučena z právního obchodu (zejména zbraně, narkotika atd.), a nejedná se tudíž o *res extra commercium*.<sup>12</sup> Obchodovatelnou věcí je tedy hodnota, která je předmětem právního obchodu, tudíž může být předmětem vlastnictví, je převoditelná a lze ji úplatně zcizit či jinak zhodnotit.<sup>13</sup> Španělský občanský zákoník dále explicitně uvádí, že předmětem zástavního práva nemohou být domácí zvířata/mazlíčci (španělsky: *animales*

---

<sup>11</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.8.2011, sp. zn. 21 Cdo 2372/2010 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjugi4dcnk7nzzq>.

<sup>12</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice. s. 78. ISBN 978-80-7201-946-5.

<sup>13</sup> TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. Teoretik. s. 117. ISBN 978-80-87576-75-5.

*de compañía*<sup>1415</sup>) (věta druhá čl. 1864 CC). Občanský zákoník sice tak ve vztahu k zástavnímu právu výslovně nestanoví, lze tak vyvodit právě z výše zmíněného ust., že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat (§ 1310 odst. 1 OZ) ve spojení s ust., v souladu s nímž živé zvíře je smysly nadaný živý tvor a není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze. (§ 494 OZ). I přesto, že španělská úprava občanského práva v CC je podstatně starší než česká úprava obsažená v OZ, obsahuje CC ust. (čl. 333 bis odst. 1 CC), jehož znění je v zásadě shodné s úpravou obsaženou v OZ. Nicméně je potřeba dodat, že předmětné ust. bylo do CC poměrně nově doplněno čl. 1 odst. 7 zákona č. 17/2021, ze dne 15. prosince, kterým se mění občanský zákoník, zákon o zástavním právu k věcem nemovitým a občanský soudní řád, zákon o právním postavení zvířat (španělsky: *ley de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 17/2021“), a to s účinností od 5. ledna 2022.

Co se týče účinnosti zástavního práva k movitým věcem vůči třetím osobám, tak španělská právní úprava stanoví, že zástavní právo nebude účinné vůči třetí osobě, pokud datum zřízení zástavního práva nevyplývá z veřejné listiny (španělsky: *instrumento público*) (čl. 1865 CC). V tomto ohledu je španělská právní úprava podstatně přísnější než úprava česká, když je vyžadována pro účinnost zástavního práva k movitým věcem vůči třetím osobám nejpřísnější forma zástavní smlouvy, totiž forma veřejné listiny. Dle české právní úpravy vyžaduje zástavní smlouva, kterou se zřizuje zástavní právo k movité věci, formu veřejné listiny, totiž notářského zápisu (§ 3026 odst. 2 OZ) pouze, pokud zástavní smlouva určí, že má zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1 ve spojení s § 1314 odst. 2 písm. c) OZ). V ostatních případech k účinnosti zástavního práva stačí, aby movitá věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli (§ 1317 odst. 1 OZ) nebo třetí osobě, která ji bude pro zástavního věřitele a zástavního dlužníka opatrovat (§ 1318 OZ), anebo aby byla movitá věc označena znamením jako zastavená (§ 1317 odst. 2 OZ). Pokud zastavovaná movitá věc nebude odevzdána jako zástava zástavnímu věřiteli, nebo osobě třetí, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala, bude zástavní právo účinné účinností zástavní smlouvy v písemné formě (§ 1314 OZ).

---

<sup>14</sup> Poznámka k výkladu pojmu: Panhispánský slovník právníké španělštiny (španělsky: *Diccionario panhispánico del español jurídico*) vedený mj. Španělskou královskou akademií (španělsky: *Real Academia Española*) (dále jen „DPEJ“), k výkladu španělského pojmu *animal de compañía* uvádí, že se jedná o zvířata držena osobami za předpokladu, že držení těchto zvířat není určeno k jejich konzumaci nebo k využití pro jejich chov nebo toto držení není pro komerční či výtěžné účely. [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/animal-de-compa%C3%B1a>.

<sup>15</sup> Srov. čl. 3 odst. 3 zákona č. 8/2003, ze dne 24. dubna, veterinární zákon (španělsky: *ley de sanidad animal*), ve znění pozdějších předpisů.

V dalším ustanovení CC dochází z pohledu českého práva ke smíšení institutů práva zástavního a práva zadržovacího. Zástavní smlouva, kterou došlo ke zřízení zástavního práva k movité věci, opravňuje věřitele zadržet věc, kterou má ve své moci, nebo která je v moci třetí osoby, které byla odevzdána, a to do doby, než dojde k uhrazení pohledávky. Dále dle španělské právní úpravy platí, že jestliže v době, kdy věřitel zadržuje zástavu, s ním dlužník kontrahuje takovým způsobem, že má vůči věřiteli další dluh, který je splatný před splacením dluhu prvního, může věřitel prodloužit zadržení zástavy až do uspokojení obou pohledávek, i když nebylo stanoveno, že zástava zajišťuje splnění druhého dluhu (čl. 1866 CC). Tato modalita zadržení zástavy se nazývá *pignus gordianum*.<sup>16</sup> Nejde tedy o zástavní právo jako takové, ale o právo zadržovací, které se neuplatní v případě, kdy zástavní právo bylo zřízeno třetí osobou za účelem zajištění cizího dluhu, tedy nikoliv obligačním dlužníkem. *Pignus gordianum* rovněž nezvýhodňuje daného věřitele co do pořadí před ostatními věřiteli a neopravňuje věřitele k realizaci hodnoty dané věci.<sup>17</sup>

Dále CC stanoví povinnost věřitele opatrovat zástavu s péčí řádného hospodáře (španělsky: *con la diligencia de un buen padre de familia*), přičemž věřitel má právo na náhradu nákladů vynaložených na její zachování a odpovídá za její ztrátu nebo znehodnocení podle ustanovení CC (čl. 1867 CC). Velice obdobné ustanovení nalezneme i v české právní úpravě (§ 1356 odst. 1 OZ). Současně platí, že zástavní věřitel může zástavu užívat jen se souhlasem zástavního dlužníka a způsobem pro zástavního dlužníka neškodným (§ 1356 odst. 2 OZ). Totéž platí i podle španělské právní úpravy, přičemž CC nad rámec české právní úpravy dále doplňuje, že v případě, že věřitel bude zástavu užívat bez souhlasu vlastníka nebo ji jinak nevhodně použije, může vlastník zástavy požadovat její uložení do úschovy (čl. 1870 CC).

Závěrem k obecné úpravě zástavního práva k movitým věcem je třeba zmínit ust. čl. 1868 CC, dle něhož pokud zástava nese úroky, započte věřitel úroky, které ze zástavy obdrží, na úroky jemu dlužné, jinak na jistinu pohledávky. Toto je v zásadě v rozporu s českou právní úpravou. Prvně platí, že se zakazuje ujednat, že věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky, totiž mj. i úroky<sup>18</sup>, dokud zajištěný dluh nedospěje (§ 1315 odst. 2 písm. c) OZ). Dále OZ stanoví, že zástavní právo se vztahuje nejen na zástavu, na její přírůstek a příslušenství, ale i na její

---

<sup>16</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky (španělsky: *Garantías del Crédito*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Enric Bataller Ruiz, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*) (dále jen „poznámky z předmětu Zajištění pohledávky“), ze dne 20. dubna 2021.

<sup>17</sup> BLASCO GASCÓ, Francisco de P. *Instituty občanského práva: věcná práva, resjtríkové právo k nemovitým věcem* (španělsky: *Instituciones de derecho civil: derechos reales, derecho registral inmobiliario*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2022. s. 489-490. ISBN 9788411308144.

<sup>18</sup> LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. [cit. 2022-05-14]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2022. Komentář k § 491 (Koukal). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2s443cl4zdamjsl44dsx3qmy2dsmi>.

neoddělené plody a užitky (§ 1346 odst. 1 OZ), přičemž příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním (§ 513 OZ). Jedná se o úplný, totiž taxativní výčet, který nelze rozšiřovat pomocí analogie.<sup>19</sup> Příslušenstvím dluhu ale nejsou náklady na uhrazení smluvní pokuty. Smluvní pokuta je zajištěna zástavním právem pouze v případě, že tak bylo výslovně ujednáno (§ 1313 OZ). Pokud tedy v tomto směru nic ujednáno není, pak zástavní právo smluvní pokutu nezajišťuje<sup>20</sup>, což bylo potvrzeno i judikaturou Nejvyššího soudu.<sup>21</sup> Dále ze zákona nevyplývá, že by zástavním právem byly zajištěny např. pohledávky vznikající v důsledku odstoupení od smlouvy (o úvěru), neplatnosti smlouvy, bezdůvodného obohacení nebo v případě novace, a proto bude třeba, aby tak zástavní smlouva výslovně určila, pokud si strany přejí zajistit zástavním právem i tyto případné pohledávky.<sup>22</sup>

Pokud je tedy předmětem zástavního práva pohledávka, která nese úrok, přičemž tento je v souladu s výše uvedeným jak příslušenstvím pohledávky, tak i užitkem, spornou může být otázka, jak s takovým úrokem naložit. Bezouška má za to, že pravidlo v druhé větě § 1346 odst. 1 OZ, tedy pravidlo, že zástavní právo se vztahuje jen na ty užitky (v tomto případě úroky pohledávky), které nebyly odděleny, je speciální vůči pravidlu v první větě, proto ani úroky nejsou bez dalšího v nexu zástavního práva a je třeba posoudit, zda již nebyly vybrány.<sup>23</sup>

Po úpravě prostého zástavního práva k movitým věcem obsahoval CC v ust. čl. 1863 bis - 1873 bis CC i úpravu zástavního práva k movitým věcem bez přesunu/změny držby, přičemž tato část byla zrušena účinností zákona o zástavním právu k věcem movitým a úprava zástavního práva k movitým věcem bez přesunu/změny držby je aktuálně obsažena v tomto zvláštním právním předpise.

### 1.1.3. Zástavní právo k nemovitým věcem

Po ustanovení upravujících zástavní právo k movitým věcem upravuje španělský občanský zákoník dále zástavní právo k věcem nemovitým (čl. 1874-1880 CC), přičemž rovnou zkraje CC stanoví, že předmětem zástavního práva k věcem nemovitým mohou být pouze věci nemovité

<sup>19</sup> PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. s. 206. ISBN 978-80-7552-192-7.

<sup>20</sup> KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. s. 100. ISBN 978-80-7400-291-5.

<sup>21</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2007, sp. zn. 21 Cdo 3161/2006 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydqx3sl42tqx3dnf3a>.

<sup>22</sup> NITSCHNEIDEROVÁ, Zuzana. Zástavní právo podle nového občanského zákoníku. *Ad Notam*. 2013, č. 6, s. 4. ISSN 1211-0558.

<sup>23</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář* [online]. [cit. 2022-05-14]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Komentář k § 1346 (Bezouška). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytgnbw>.

a zcizitelná věcná práva k věcem nemovitým (španělsky: *derechos reales enajenables impuestos sobre bienes de aquella clase*) (čl. 1874 CC), kterými jsou např. požívací právo (španělsky: *usufructo*), služebnost (španělsky: *servidumbre*) a právo stavby (španělsky: *superficie*). Španělský občanský zákoník dále explicitně stanoví, že zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž je zřízeno a bez ohledu na jejich držitele, přímo a bezprostředně zajišťuje splnění závazku, k jehož zajištění bylo zřízeno (čl. 1876 CC). V kontextu tohoto ustanovení pojednává judikatura španělského Nejvyššího soudu o tzv. reipersekučním účinku (španělsky: *la eficacia de reipersecutoriedad*), který je vlastní zástavnímu právu k věcem nemovitým,<sup>24</sup><sup>25</sup> ale dále je také vlastní institutům vlastnictví, zástavnímu právu k movitým věcem, právu stavby a právu požívacímu. V praxi toto pro zástavního věřitele znamená, že bude mít ve svůj prospěch k dispozici použití rei perzekuční žaloby (španělsky: *acción reipersecutoria*), která ho opravňuje k možnosti přednostního nabytí věci zatížené zástavním právem, pokud dlužník nesplní svůj závazek a pokud se zástavnímu věřiteli nepodařilo zástavní právo vykonat prodejem této zastavené věci.<sup>26</sup>

Dále platí, že kromě obecných požadavků popsanych v čl. 1857 CC je nezbytné, aby dokument, kterým se zřizuje zástavní právo k nemovité věci, byl zapsán do Registru nemovitostí (španělsky: *Registro de la Propiedad*) tak, aby zástavní právo k nemovité věci bylo platně zřízeno (čl. 1875 CC). Registr nemovitostí je správním úřadem, který je součástí veřejné správy státu a prostřednictvím Generální ředitelství pro registry a notářství (španělsky: *Dirección General de los Registros y del Notariado*) (dále jen „Generální ředitelství“) spadá pod Ministerstvo spravedlnosti. Jeho hlavním účelem je zveřejňovat právní status nemovitostí s cílem umožnit s nimi právně nakládat (španělsky: *el tráfico jurídico inmobiliario*).<sup>27</sup>

Totéž v zásadě platí i pro českou právní úpravu. V souladu s § 1316 OZ zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. Ustanovení § 498 OZ stanoví, co je věcí nemovitou a dále katastrální zákon vymezuje, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech a co je předmětem evidence v katastru nemovitostí (§ 1 odst. 1, § 3 katastrálního zákona). Pokud je tedy zástavou nemovitá věc a současně se nejedná o nemovitou

---

<sup>24</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 19.1.2021, sp. zn. STS 82/2021 [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/f8ac10daeee55c11>.

<sup>25</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 15.6.2020, sp. zn. STS 2172/2020 [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/a03f7207f411a7f0>.

<sup>26</sup> Výklad pojmu *acción reipersecutoria* dle DPEJ. [online]. [cit. 2022-05-28]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/acci%C3%B3n-reipersecutoria>.

<sup>27</sup> SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manuál rejstříkového práva k nemovitým věcem* (španělsky: *Manual de derecho inmobiliario registral*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 31. ISBN 9788413139449.



věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu (§ 1319 odst. 2 OZ)<sup>2829</sup>, vznikne zástavní právo zápisem do katastru nemovitostí. Shodná je pro obě úpravy i podmínka písemné formy (čl. 1875 CC, § 560 OZ a § 7 odst. 1 katastrálního zákona), v případě české právní úpravy dále platí, že podpisy jednajících osob musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 OZ) a katastrální zákon doplňuje, že podpisy na listině musí být úředně ověřeny, jinak ten, kdo zápis navrhuje, musí prokázat jejich pravost (§ 7 odst. 2 katastrálního zákona). Španělská právní úprava ale zůstává opět přísnější, když na listinu, na jejímž základě má dojít k zápisu zástavního práva do Registru nemovitostí, klade požadavek formy veřejné listiny (španělsky: *escritura pública*) (čl. 2 odst. 2 ve spojení s čl. 3 LH).

Dále CC v části věnované zástavnímu právu k věcem nemovitým stanoví, že zástavní právo se vztahuje na přirozené přírůstky, na zhodnocení, na očekávané plody a nájemné, které nebyly obdrženy při zániku závazku, a dále se vztahuje i na částku náhrady, kterou vlastníkovvi poskytli nebo je povinen poskytnout pojistitel zastavené nemovitosti, nebo na částku za vyvlastnění pro veřejnou potřebu, a to jak v případě, že nemovitost zůstane v držení zástavce, tak v případě, že přejde do rukou třetí osoby (čl. 1877 CC). Toto pravidlo svým obsahem v zásadě odpovídá ust. § 1346 odst. 1 OZ, jak již bylo popsáno výše v části věnované zástavnímu právu k movitým věcem.

V souladu s ust. čl. 1878 CC může být pohledávka zajištěná (úvěr zajištěný) zástavním právem k nemovité věci (španělsky: *crédito hipotecario*) zcela nebo zčásti převedena nebo postoupena třetí osobě při dodržení zákonem stanovených formalit. Tento typ úvěru je zvláštním institutem španělského práva, který v sobě v rámci jediného právního jednání, jediného dokumentu, kombinuje poskytnutí úvěru dlužníkovi a zajištění tohoto úvěru zástavním právem k nemovité věci. Jeho úpravu nalezneme v zákoně č. 5/2019, ze dne 15. března, kterým se upravují smlouvy o úvěru zajištěné zástavním právem k nemovitosti (španělsky: *ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*), ve znění pozdějších předpisů, přičemž tento zákon transponuje směrnici Evropského Parlamentu a Rady č. 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

---

<sup>28</sup> Pozn.: Mezi nemovité věci, které nepodléhají zápisu do veřejného seznamu, řadíme podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. podzemní tunel, vinný sklep nebo samostatně fungující podzemní garáž) nebo jiné nemovité věci, které nejsou součástí pozemku na základě jiných právních předpisů (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích aj.).

<sup>29</sup> ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: komentář [online]. [cit. 2022-05-15]. 3. sv., (§ 976 až 1474). Komentáře Wolters Kluwer, 2014. Komentář k § 1314 (Fiala). Dostupné z: [https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-iii-976-1474%20-%20c\\_354493](https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-iii-976-1474%20-%20c_354493).

Závěrem CC k zástavnímu právu k nemovitým věcem uvádí, že na úpravu podoby, rozsahu a účinků zástavního práva k nemovitým věcem, jakož i na jeho zřízení, změnu a zánik a další skutečnosti, které nejsou obsaženy v této kapitole CC, se vztahují ustanovení zákona o zástavním právu k věcem nemovitým (čl. 1880 CC), přičemž autorka se zástavnímu právu k nemovitým věcem a jeho úpravě především v LH bude věnovat v další části této práce.

## 1.2. Historický vývoj právní úpravy zástavního práva

Úpravu zástavního práva na území Španělska lze rozdělit do dvou hlavních období, kterými jsou římskoprávní úprava zástavního práva a obecně práva občanského, která na území Španělska převládala do 18. st., a dále na úpravu zástavního práva v období od tzv. kodifikace (španělsky: *codificación*). Zatímco se autorka této práce bude římskoprávní tradici ve španělské právní úpravě zástavního práva blíže věnovat níže, ráda by na tomto místě krátce načrtla již zmíněný proces kodifikace na území dnešního Španělska.

Kodifikační hnutí (španělsky: *movimiento codificador*), jakožto kulturní a historický proces, se začalo na území Španělska a i v dalších státech kontinentální Evropy projevovat v druhé polovině 18. st., přičemž k přijetí prvních zejm. občanskoprávních codexů/zákoníků (španělsky: *códigos*) došlo v průběhu st. 19.<sup>30</sup> Důvodem pro vznik kodifikačního hnutí byla především skutečnost, že aplikace římského práva dávala vzniknout značné právní nejistotě, a to především z důvodu roztržitého právní úpravy římského práva a jeho kazuistického přístupu. Cílem kodifikačního hnutí tedy bylo vytvořit codex/zákoník, který by obsahoval veškeré dosud rozptýlené zákony, měl jasnou vnitřní strukturu, byl systematicky, jasně a přehledně řazen.<sup>31</sup>

Kodifikační hnutí ve Španělsku se záhy identifikovalo s politickým liberalismem a bylo výrazně ovlivněno Francouzskou revolucí.<sup>32</sup> Španělský občanský zákoník tak, jak jej známe dnes, vychází a inspiruje se ve francouzském občanském zákoníku všeobecně také známém jako Napoleonův občanský zákoník (francouzsky: *Code Napoléon*), který byl schválen a přijat v roce 1804. Přijetí španělského občanského zákoníku předcházela řada neúspěšných pokusů o kodifikaci a návrhů zákonů počínaje rokem 1812, přičemž Španělsko se však jednotné úpravy občanského práva dočkalo až v roce 1889.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I* (španělsky: *Lecciones de derecho civil: derecho civil I*). 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 30. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>31</sup> Poznámky z předmětu Občanské právo I (španělsky: *Derecho Civil I*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Jesús Estruch, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*) (dále jen „poznámky z předmětu Občanské právo“), ze dne 2. února 2021.

<sup>32</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I*. 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 31. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>33</sup> Poznámky z předmětu Občanské právo ze dne 2. února 2021.

Vlastní úprava zástavního práva v českých zemích sahá až do období středověku, přičemž nejranější z úprav zástavního práva by bylo z dnešního pohledu možné přirovnat k institutu soudcovského zástavního práva, totiž tento historický institut spočíval v tom, že věc, ohledně níž byl veden spor, byla po dobu trvání sporu odevzdána do držby soudu. Za mezistupeň mezi soudcovským zástavním právem a zástavním právem smluvním by bylo možné označit tzv. zástavu svémocnou a zástavu zákonnou, přičemž zástava zákonná sloužila k zajištění pohledávek za řemeslnou práci a následně i k zajištění pohledávky na úhradu mzdy. Vyšší formou zástavního práva bylo zástavní právo smluvní, které se v první fázi svého vývoje aplikovalo pouze na věci movité, následně až i na věci nemovité. V případě zastavení movité věci se zástavní právo označovalo za tzv. základ, který existoval ve formě výměny movité zástavy za jinou věc na trhu, nebo ve formě smluvní pokuty, kterou byla povinna uhradit osoba povinná, pokud nedostála svým závazkům. Dále v případě zastavení movité věci bylo možné ujednat, zdali šlo o zástavu propadnou, nebo prodejnou. Propadná zástava byla pro dlužníka méně výhodná, jelikož v případě, že dlužník neplnil, propadla zástava jako celek ve prospěch zástavního věřitele bez ohledu na její hodnotu, která byla zpravidla vyšší, než byla hodnota zajištěného dluhu. Oproti tomu pokud dlužník neplnil a zástava byla sjednána jako zástava prodejná, byl předmět zástavy prodán, z výtěžku byly uspokojeny veškeré nároky věřitele (dluh i úroky) a zbytek byl vrácen dlužníkovi. Následně poté, kdy zemské desky, které mimo jiné již tehdy obsahovaly intabulační princip, nabyly na významu, došlo k rozvoji užívání zástavního práva, jehož předmětem byly i věci nemovité, přičemž se rozlišovalo mezi zástavou s držbou a zástavou bez držby. V případě zástavy s držbou se nemovitá věc dostala do užívání věřitele, jenž měl právo požívat všech jejích výtěžků, a dále pokud bylo ve smlouvě dohodnuto, že tyto výtěžky budou sloužit k umořování dluhu či úroků z něho, označovalo se takové zástavní právo za zástavní právo umořovací. Plody, které daná nemovitá věc nesla, se započítávaly na dluh a po splacení dluhu byla zástava vrácena zpět dlužníkovi. Oproti tomu zástava bez držby, která byla zavedena až po vzniku zemských desek, zůstávala nadále k užívání zástavním dlužníkem a teprve při nesplnění dluhu mohl věřitel zástavní právo vykonat, a to za přítomnosti úředníků od zemských desek právním aktem nazývaným „uvázání“.<sup>3435</sup>

Následující úprava zástavního práva byla obsažena ve Všeobecném zákoníku občanském pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství z roku 1811 (dále jen „ABGB“),

---

<sup>34</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 31-33. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>35</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 18-19. ISBN 978-80-7478-996-0.

jenž v českých zemích vstoupil v platnost dne 1. ledna 1812 a setrval v platnosti až do roku 1950, kdy byl nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991 (dále jen „střední občanský zákoník“). Právní úprava zástavního práva obsažená v ABGB vycházela z římské právní vědy a přirozenoprávní teorie a ovlivnila veškeré následující právní úpravy včetně současné právní úpravy zástavního práva. Zástavou mohla být každá věc, která byla zcizitelná, totiž obchodovatelná (srov. § 1310 odst. 1 OZ), a to jak věc movitá, tak nemovitá, přičemž pokud byla zástavou věc movitá, nazývala se ruční zástavou, a pokud byla zástavou věc nemovitá, nazývala se hypotékou. Rozdílem oproti aktuální právní úpravě byla skutečnost, že zástavním právem mohly být zajištěny výlučně pohledávky peněžité (srov. § 1311 odst. 1 věta druhá OZ), které musely být platné a žalovatelné. Titulem pro vznik zástavního práva podle ABGB byl zákon, soudcovský výrok, smlouva nebo poslední vůle, přičemž u zástavy ruční došlo ke vzniku zástavního práva až odevzdáním movité věci zástavnímu věřiteli. Pokud movitá věc nepřipouštěla fyzické odevzdání zástavnímu věřiteli, mohlo podle ABGB dojít pouze k jejímu symbolickému odevzdání, a to buď listinami, nástroji, nebo označením (srov. § 1317 odst. 2 OZ), tzn. muselo být použito znamení, z něhož bylo zastavení movité věci zřejmé bez jakýchkoliv pochybností. V případě hypotéky došlo ke vzniku zástavního práva až zápisem do pozemkových knih, přičemž u nemovitých věcí, které se do pozemkových knih nezapisovaly, zástavní právo vzniklo uložením listiny o zřízení zástavního práva u soudu. Dále platilo, že zástavní věřitel nesměl zástavu bez svolení zástavce užívat, mohl ji pouze pečlivě opatrovat, ale ručil za její ztrátu (srov. § 1356 OZ). Dle ABGB lze rozdělit případy zániku zástavního práva do dvou skupin, přičemž do první skupiny spadají případy, kdy zástavní právo zanikne zánikem pohledávky zajištěné zástavním právem (princip akcesority) (srov. § 1376 OZ). Do druhé skupiny pak patří případy, kdy zánik zástavního práva není navázán na zánik pohledávky zajištěné zástavním právem, totiž zástavní právo zanikne, avšak pohledávka zajištěná zástavním právem trvá i nadále. Do této skupiny náležely případy vzdání se zástavního práva ze strany zástavního věřitele, vrácení zástavy zástavním věřitelem zástavnímu dlužníkovi nebo zástavci, uplynutí doby, na niž bylo zástavní právo sjednáno a zničení zástavy (srov. § 1377 odst. 1 OZ). Nicméně pokud šlo o zástavní právo k nemovité věci, pak toto zaniklo až výmazem zástavního práva z pozemkové knihy, tedy nikoliv již samotným uhrazením dluhu, jak je tomu podle aktuální právní úpravy.<sup>36</sup> Dále ABGB v oblasti dispozic se zástavním právem rovněž připouštěl významné instrumenty, zejm. uvolněnou hypotéku (srov. § 1380-1384 OZ), záměnu (konverzi) zástavních práv (srov. § 1385-1389 OZ)

---

<sup>36</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 34-35. ISBN 978-80-7380-466-4.

či vlastníkovu hypotéku, totiž případ, kdy vlastnictví zastavené nemovitosti a hypotéka splynou v jedné osobě.<sup>37</sup>

Právní úprava zástavního práva podle středního občanského zákoníku nově stanovovala, že ke vzniku zástavního práva k nemovitostem byla nutná písemná smlouva a zástavní právo vznikalo již samotnou účinností zástavní smlouvy, kdy měl zápis do veřejných knih pouze deklaratorní charakter. Nutnost písemné formy byla stanovena i pro zástavní smlouvu k movitým věcem, nicméně k účinnému vzniku zástavního práva došlo až odevzdáním movité věci zástavnímu věřiteli, anebo předáním pod tzv. společnou uzávěru jiné osobě, aby ji pro zástavního věřitele uschovala. Po dobu platnosti středního občanského zákoníku bylo zástavní právo aplikováno výlučně na případy zajištění pohledávek z úvěrů poskytovaných státními peněžními ústavy fyzickým osobám.<sup>3839</sup> Následující úprava zástavního práva byla obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále jen „OZ 1964“).

Závěrem k tomuto historickému exkurzu do české právní úpravy zástavního práva by autorka ráda v krátkosti nastínila legislativní vývoj právní úpravy zástavního práva po roce 1989. Zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, se právní úprava zástavního práva přesunula ze zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, do režimu občanského zákoníku, a to do ust. § 151a až 151m OZ 1964. Právní úprava zástavního práva provedená výše uvedenou novelou v zásadě převzala právní úpravu zástavního práva ze středního občanského zákoníku. Novelou OZ 1964 zákonem č. 367/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, byla upuštěna dosavadní úprava obsažená v ust. § 151a až 151m s tím, že nadále byla úprava zástavního práva zahrnuta v ust. § 152-174 OZ 1964, a dále bylo do zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, doplněno řízení o soudním prodeji zástavy.<sup>40</sup> K 1. lednu 2014 byl účinností občanského zákoníku zrušen OZ 1964 (§ 3080 bod první OZ). Současná právní úprava zástavního práva je tak obsažena v ust. § 1309-1394 OZ, přičemž od účinnosti OZ prozatím nedošlo k novelizaci úpravy zástavního práva.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 20. ISBN 978-80-7478-996-0.

<sup>38</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 36-37. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>39</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 20. ISBN 978-80-7478-996-0.

<sup>40</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 43-45. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>41</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 21-28. ISBN 978-80-7478-996-0.

### 1.2.1. Římskoprávní tradice ve španělské právní úpravě zástavního práva

Rozvoj římského práva lze časově zařadit do období od založení antického Říma až do pádu Římské říše. Založení Říma se datuje do 8. st. př. n. l., konkrétně prameny hovoří o roce 753 př. n. l., přičemž z tohoto období pochází první pozůstatky městského osídlení v této oblasti. V tomto období se osídlení Říma skládalo z *circa* dvaceti rodin, které vytvářely normy jednotného chování, které lze považovat za první primitivní podobu práva. Ačkoliv v zásadě panuje shoda na datu, které je považováno za okamžik založení Říma, není tomu tak v případě stanovení okamžiku považovaného za pád Římské říše, resp. konce vývoje římského práva, kdy existují dvě alternativy. První z alternativ je rok 476 n. l., kdy došlo k pádu Západořímské říše, a druhou alternativou je rok 530 n. l., kdy v Konstantinopoli dochází ke jmenování komise císařem Justiniánem, jejímž úkolem bylo vytvořit kodifikaci římského práva sestávající z Justiniánova kodexu, Digesta, Institucí a Novel, později souhrnně nazývané *Corpus iuris civilis*. V návaznosti na to, ke které z těchto dvou alternativ se přikloníme, hovoříme pak o třinácti, resp. o čtrnácti stoletích trvání římského práva.<sup>4243</sup>

Předchůdcem zástavního práva tak, jak ho chápeme dnes, byla v rámci vývoje římského zástavního práva fiducie (latinsky: *fiducia*), resp. fiduciární převod vlastnického práva, který se uskutečnil na základě dohody s věřitelem v jeho prospěch (latinsky: *fiducia cum creditore contracta pignoris iure*). V dnešní terminologii by bylo možné fiducii přirovnat k zajištění závazku převodem práva.<sup>4445</sup> Zástavní právo bylo následně v rámci římského práva rozděleno na zástavní právo k věcem movitým (latinsky: *pignus*) a zástavní právo k věcem nemovitým (latinsky: *hypotheca*). Jednalo se rovněž o vedlejší/doplňkový závazek (španělsky: *negocio accesorio*), jehož účelem bylo zajistit splnění závazku hlavního. *Pignus* předpokládal odevzdání nezužitelné věci (španělsky: *cosa no fungible*) zástavním dlužníkem (španělsky: *deudor pignorante*) zástavnímu věřiteli (španělsky: *acreedor pignoraticio*) za účelem zajištění závazku, předpokládal tedy změnu/přesun držby (španělsky: *desplazamiento posesorio*) dané věci, která byla předmětem zástavního práva. Oproti tomu *hypotheca*, rovněž označovaná také jako *pignus conventum*, nepředpokládala změnu/přesun držby a zástavní dlužník (španělsky: *deudor hipotecante/hipotecario*), totiž vlastník zastavené věci, si tuto ponechával v držbě a vydání

<sup>42</sup> Poznámky z předmětu Římské právo (španělsky: *Derecho Romano*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Alejandro María Valiño Arcos, profesorem římského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*) (dále jen „poznámky z předmětu Římské právo“), ze dne 17. září 2020.

<sup>43</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 25. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>44</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 26-27. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>45</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 16-17. ISBN 978-80-7478-996-0.

zastavené věci zástavním věřitelem (španělsky: *acreedor hipotecario*) mohlo být požadováno, pokud nebyl splněn hlavní závazek. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětem *hypotheca* neboli *pignus conventum* mohly být jak věci nemovité, tak ale i movité.<sup>46</sup>

Dále pro římskoprávní úpravu zástavního práva platí, že zástavní věřitel nemá právo zastavenou věc užívat, ale má právo takovou věc zadržet, dokud nedojde ke splnění závazku. Pokud nedojde ke splnění závazku, má zástavní věřitel právo vykonat zástavní právo buď tak, že si předmět zástavního práva jako propadnou zástavu ponechá (latinsky: *lex commissoria*) nebo prodejem zastavené věci (latinsky: *ius distrahendí*, resp. *pactum de distrahendo*), kdy je dále povinen vrátit zástavnímu dlužníkovi hyperochu (latinsky: *superfluum*), tedy částku, kterou získal z prodeje zastavené věci a která přesahuje hodnotu hlavního závazku, který byl zástavním právem zajištěn.<sup>47</sup> Pokud zástavní věřitel nevydá zástavnímu dlužníkovi hyperochu, disponuje pak tento žalobou na její vydání (latinsky: *actio pignericia*). Za situace, kdy k jedné věci jsou zřízena zástavní práva ve prospěch více zástavních věřitelů, platí, že právo vykonat zástavní právo a uspokojit se z jeho výtěžku má primárně zástavní věřitel, v jehož prospěch bylo zástavní právo zřízeno nejdříve (latinsky: *prior tempore, potior iure*), a pokud realizací zástavního práva a po uspokojení zástavního věřitele v prvním pořadí zůstane hyperocha, rozdělí se tato postupně mezi zástavní věřitele v dalším pořadí. Pro zástavní věřitele v dalším pořadí existuje také možnost zajistit si výhodnější pořadí zástavního práva odkupem pohledávky zástavního věřitele v prvním, resp. výhodnějším pořadí (latinsky: *ius offerendi et succedendi*).<sup>49</sup>

Pozdější přijetí římského práva jako práva platného přichází koncem 11. st. se znovuobjevením (španělsky: *redescubrimiento*) kodifikace *Corpus iuris civilis*, které dalo v roce 1088 vzniknout Boloňské univerzitě jakožto první univerzitě vůbec, a to především za účelem studia římského práva.<sup>50</sup>

S příchodem osvícenství v 18. st. ztrácí římské právo své dominantní, monopolní postavení a ztrácí rovněž své postavení v zásadě výlučně (spolu s právem kanonickým) vyučovaném právu na univerzitách. Na území Španělska se přestává užívat římské právo jako právo platné a je nahrazeno tzv. právem královským (španělsky: *derecho real*).<sup>51</sup>

---

<sup>46</sup> Poznámky z předmětu Římské právo ze dne 17. prosince 2020.

<sup>47</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 25. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>48</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 18. ISBN 978-80-7478-996-0.

<sup>49</sup> Poznámky z předmětu Římské právo ze dne 17. prosince 2020.

<sup>50</sup> Poznámky z předmětu Teorie práva (španělsky: *Teoría del Derecho*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. August Monzón Arazo, profesorem filozofie práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*) (dále jen „poznámky z předmětu Teorie práva“), ze dne 15. září 2020.

<sup>51</sup> Poznámky z předmětu Teorie práva ze dne 21. září 2020.

Rozdělení zástavního práva po vzoru tradice práva římského zůstalo ve španělské právní úpravě zachováno dodnes, kdy rovněž rozlišujeme mezi zástavním právem k věcem movitým (španělsky: *prenda*) a zástavním právem k věcem nemovitým (španělsky: *hipoteca*), jak již bylo autorkou této práce nastíněno výše.

### 1.2.2. Roztříštěnost španělské právní úpravy zástavního práva a její důvody

Roztříštěnost španělské právní úpravy zástavního práva byla způsobena především opakovaným neúspěchem přijetí španělského občanského zákoníku, jak již autorka této práce nastínila výše. Bezprostředním předchůdcem současného CC byl návrh občanského zákoníku (španělsky: *Proyecto de Código Civil*) předložený roku 1851 (dále jen „návrh CC“), rovněž označovaný jako alžbětinský návrh občanského zákoníku (španělsky: *Proyecto isabelino del Código Civil*)<sup>52</sup>, na jehož vypracování se především podílel Florencio García Goyena. Návrh CC směřoval ke sjednocení španělského právního řádu, totiž rušil forální předpisy (španělsky: *los fueros*), zákony, zvyky a obyčeje předcházející vyhlášení připravovaného občanského zákoníku, a to jak práva kastilského, tak i práva forálních území (španělsky: *territorios forales*). Bohužel mj. i z těchto důvodů nedošlo k přijetí tohoto návrhu CC, nicméně značná část návrhu CC byla nakonec převtělena do španělského občanského zákoníku přijatého v roce 1889, a proto autorka této práce níže uvádí další z významných charakteristik návrhu CC.

Další z charakteristik návrhu CC byla skutečnost, že návrh byl velmi liberální, totiž upravoval vlastnické právo (španělsky: *derecho de la propiedad*) výrazně individualistickým způsobem tak, že zakotvoval zásadu svobody/volného obchodu a volného pohybu prostředků (španělsky: *el principio de libertad de comercio y de libre circulación de los recursos*) a rovněž zakotvil pravidlo, na jehož základě nabytí majetku z tzv. mrtvých rukou (španělsky: *manos muertas*)<sup>53</sup> mělo podléhat zvláštnímu povolení vlády. Právě toto omezení nabývání majetku z mrtvých rukou bylo jedním z důvodů, proč se katolická církev stavěla proti návrhu CC.

Poslední z významných charakteristik návrhu CC byla jeho zjevná a přímá inspirace francouzským občanským zákoníkem. Tato inspirace se týkala především formálních aspektů a dále rovněž řada norem/ustanovení (španělsky: *preceptos*) jsou pouhým překladem norem

---

<sup>52</sup> Pozn.: V období předložení tohoto návrhu španělského občanského zákoníku byla královnou Španělska Alžběta II. z rodu Bourbonů (španělsky: *Isabel II de Borbón*).

<sup>53</sup> Poznámka k výkladu pojmu: DPEJ k výkladu španělského pojmu *manos muertas* uvádí, že se jednalo o vlastníky/držitele nemovitostí, kteří doživotně/věčně nemovitosti drželi z důvodu, že nebylo možné nemovitosti zcizit. [online]. [cit. 2022-07-23]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/manos-muertas>.

<sup>54</sup> Pozn.: Pověštinou se jednalo o nemovitosti držené katolickou církví. Během liberalistické revoluce (španělsky: *Revolución liberal*) v 19. st. se z těchto nemovitostí s omezeným nakládáním staly nemovitosti, s nimiž již šlo volně disponovat a obchodovat je.



francouzského občanského zákoníku. Návrh CC z francouzského občanského zákoníku rovněž převzal právní zásady a instituty francouzského původu, které neměly předchodit španělskou tradici. Jednalo se např. o koncepci rodičovského poručení (španělsky: *sistema de tutela familiar*), přípustnost holografní závěti a koncepci převodu vlastnictví pouhým souhlasem stran.<sup>55</sup>

#### 1.2.2.1. Problematičnost řešení tzv. forální a církevní otázky

Dříve než se autorka této práce pokusí vysvětlit problematičnost řešení tzv. forální a církevní otázky, která do velké míry zapříčinila opakovaný neúspěch přijetí španělského občanského zákoníku v průběhu 19. st., ráda by na tomto místě v krátkosti nastínila význam španělského pojmu a institutu *fueros*, resp. *derecho foral* v historickém kontextu španělské právní úpravy. Jednalo se o právo, resp. právní normy, které historicky byly platné na některých územích španělských autonomních oblastí (španělsky: *comunidades autónomas*), a které měly svůj původ v *cartas pueblas* (*cartas de población*)<sup>56</sup> vydávaných králi nebo panstvem při zakládání osídlení (španělsky: *poblaciones*), jejichž účelem bylo upravit vztahy mezi místním obyvatelstvem a králem, resp. panstvem, a stanovit podmínky pro usazování nového obyvatelstva.<sup>57</sup>

V 18. st. dochází ke zrušení vlastního práva (španělsky: *abolición del derecho propio*), totiž tzv. forálního práva (španělsky: *derecho foral*, *derecho de los fueros*), které bylo vlastní pro území dnešního Katalánska, Valencie, Aragonie, Navarry, Galicie a Mallorcy, přičemž pro území Valencie a Aragonie bylo zrušeno konkrétně v roce 1707. Vlastní právo bylo následně nahrazeno právem kastilským/bourbonským (španělsky: *derecho castellano/borbónico*). Forální právo bylo v tomto období zachováno pouze na území dnešního Baskicka (španělsky: *País Vasco*).<sup>58</sup>

I přesto, že velká část forálního práva byla zrušena již během 18. st., byla to právě forální území, která se postavila proti přijetí návrhu CC, přičemž tak chtěla předejít ztrátě zbývajících specifik práva těchto území ve srovnání s právem kastilským. Jednalo se zejména o specifika práva

---

<sup>55</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I.* 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 32. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>56</sup> Poznámka k výkladu pojmu: DPEJ k výkladu španělského pojmu *carta puebla* uvádí, že se jednalo o nabídku podmínek osídlení místa, která byla stanovena králem, panstvem nebo jejich zástupci (a to zástupci jak světskými nebo církevními, individuálními zástupci nebo kolektivními orgány), v níž byly stanoveny podmínky pro osídlení místa, stanovena práva a povinnosti, a to zpravidla hospodářské povahy, a která působila jako dohoda, která zavazuje vystavitele *carta puebla* (totiž krále, resp. panstvo) a obyvatelstvo, které se usadí na daném místě určeném k osídlení. Fungovala jako druh dohody o přistoupení tak, že skutečnost, že se na daném místě obyvatelstvo usadilo a obdělávalo nabízenou půdu, se rovnalo přijetí hospodářských podmínek stanovených v *carta puebla*. [online]. [cit. 2022-08-11]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/carta-puebla>.

<sup>57</sup> Výklad pojmu *derecho foral* dle DPEJ. [online]. [cit. 2022-08-11]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/derecho-foral>.

<sup>58</sup> Poznámky z předmětu Teorie práva ze dne 21. září 2020.

rodinného, dědického práva (španělsky: *sucesiones*) a úpravy využití půdy (španělsky: *explotación de la tierra*).<sup>59</sup>

Dalším významným oponentem přijetí návrhu CC byla katolická církev, která se proti návrhu CC postavila zejména z důvodu navrhovaného omezení nabývání majetku z mrtvých rukou, jak již autorka této práce vysvětlila výše. Dalším z důvodů, které katolickou církev vedly k tomu, že se postavila proti přijetí návrhu CC, byla skutečnost, že návrh CC zakotvoval zestátnění/zesvětštění (španělsky: *estatalización*) manželských otázek a církevních rejstříků/evidencí (španělsky: *registros eclesiásticos*). I přesto, že návrh CC i nadále připouštěl jako jedinou formu uzavření manželství církevní sňatek (španělsky: *matrimonio canónico*), svěřoval záležitosti týkající se občanskoprávních účinků manželství do občanskoprávní jurisdikce. Návrh CC rovněž usiloval o to, aby farní rejstříky (španělsky: *registros parroquiales*) byly nahrazeny rejstříky státními. Výše uvedené tak vedlo katolickou církev k tomu, že se postavila proti přijetí návrhu CC.<sup>60</sup>

#### **1.2.2.2. Lichva jako akcelerátor přijetí úpravy zástavního práva**

Jak již autorka této práce popsala výše, během 19. st. byla na území Španělska v rámci kodifikační hnutí snaha o přijetí občanského zákoníku, který by komplexně a systematicky upravoval otázky občanského práva včetně úpravy práva zástavního. První zmínka týkající se plánovaného přijetí španělského občanského zákoníku se datuje do roku 1812, kdy byla přijata španělská ústava z roku 1812 (španělsky: *Constitución española de 1812*), rovněž známá jako Cádizská ústava (španělsky: *Constitución de Cádiz*), která stanovovala, že pro celou španělskou monarchii bude existovat jeden občanský zákoník, stejně tak jako trestní zákoník (španělsky: *Código criminal*) a obchodní zákoník (španělsky: *Código de comercio*). Španělsko se nicméně jednotné úpravy občanského práva dočkalo až v roce 1889.<sup>61,62</sup>

V průběhu 19. st. již však ale ve španělské společnosti existoval obrovský problém s lichvou a propadnými zástavami. Důvodem byla mj. již výše zmíněná regulace mrtvých rukou, tedy skutečnost, že nemovitosti držené církví nemohly být volně obchodovány a většina společnosti tak neměla možnost vlastnit nemovitosti. Pokud se tedy někdo rozhodl vzít si zápůjčku/úvěr, musel mimo jiné svému věřiteli kromě jistiny uhradit i velmi vysoký, lichvářský

---

<sup>59</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I. 2.* vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 32. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>60</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I. 2.* vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 32. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>61</sup> Poznámky z předmětu Občanské právo ze dne 2. února 2021.

<sup>62</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I. 2.* vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 31. ISBN 978-84-9190-723-7.

úrok a dále měl povinnost dát věřiteli do zástavy movitou věc, která zpravidla měla násobně vyšší hodnotu, než byl zapůjčený obnos peněz, přičemž pokud dlužník neplnil, měl věřitel možnost si danou věc jakožto propadnou zástavu (španělsky: *pacto comisorio*) ponechat. Dalším z důvodů, který zapříčinil, že bylo možné si vzít úvěr pouze za velmi vysoký, lichvářský úrok (španělsky: *crédito usurario*), byla neexistence katastru nemovitostí, tedy absence veřejnosti zápisů do katastru nemovitostí (španělsky: *ausencia de publicidad registral*), která zadržovala nejistotu právních jednání (španělsky: *inseguridad del tráfico*), věřitelé totiž neměli jistotu, zdali příp. nemovitost, která měla být zastavena, měla dostatečnou hodnotu, totiž existovalo riziko, že by ve vztahu k dané nemovitosti vyšla najevo skrytá zatížení (španělsky: *cargas ocultas*), tzv. tichá zákonná zástavní práva k nemovitosti (španělsky: *hipotecas legales tácitas*)<sup>63</sup>, a příp. další zatížení.<sup>64</sup>

Výše zmíněné důvody a do té doby neúspěšné pokusy o přijetí španělského občanského zákoníku, který by mj. obsahoval ucelenou a zevrubnou úpravu zástavního práva, vedly k tomu, že byla přijata řada zákonů upravující specifické oblasti práva, mezi nimiž i zákon o zástavním právu k věcem nemovitým (španělsky: *Ley Hipotecaria*) z roku 1861. Nutnost přijetí tohoto zákona byla především důsledkem desamortizace (španělsky: *desamortización*)<sup>65</sup> a potřeby zajištění právní jistoty buržoaznímu/měšťanskému obyvatelstvu (španělsky: *la burguesía*) a jimi nabývaným nemovitostem a rovněž úvěrům, které byly zajištěny zástavním právem k nemovitostem (španělsky: *crédito territorial*).<sup>66</sup> Zákon o zástavním právu k věcem nemovitým z roku 1861 byl následně nahrazen zákonem o zástavním právu k věcem nemovitým z roku 1909 a aktuálně platným LH z roku 1946.

Ve vztahu k lichvě jakožto aspektu, který ovlivnil přijetí úpravy zástavního práva před tím, než byl přijat španělský občanský zákoník, který by obsahoval ucelenou úpravu občanského práva včetně práva zástavního, by autorka této práce ráda zmínila instituci *monte de piedad*. Jednalo se

---

<sup>63</sup> Poznámka k výkladu pojmu: DPEJ k výkladu španělského pojmu *hipoteca legal tácita* uvádí, že se jedná o zajištění daňového dluhu ve prospěch státu, autonomních oblastí nebo subjektů samosprávy, na jehož základě má zajištěná pohledávka v případě některých daní, které jsou pravidelně vybírány, přednost i před věřiteli řádně přednostně zapsanými před těmito správními úřady. [online]. [cit. 2022-07-24]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/hipoteca-legal-t%C3%A1cita>.

<sup>64</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo (španělsky: *Derecho Notarial y Registral*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Pablo Urbano Martínez, Dr. Mercedes Vallet Ribera a Dr. María Teresa López, profesory notářského a rejstříkového práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*) (dále jen „poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo“), ze dne 20. dubna 2021.

<sup>65</sup> Poznámka k výkladu pojmu: DPEJ k výkladu španělského pojmu *desamortización* uvádí, že se jednalo o proces, v rámci něhož byl uvolněn majetek, který byl v tzv. mrtvých rukou, a proto nemohl být zcizen, ať už proto, že byl spojen s určitým rodem, nebo s vybranými institucemi (církví, obecními zastupitelstvy (španělsky: *ayuntamientos*), státem, nemocnicemi, a dalšími). [online]. [cit. 2022-07-24]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/desamortizaci%C3%B3n>.

<sup>66</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I. 2.* vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 32. ISBN 978-84-9190-723-7.

o historickou instituci existující ve Španělsku, kterou lze z dnešního pohledu přirovnat k zastavárenskému závodu. *Monte de piedad* fungoval tak, že věřitel poskytl dlužníkovi peněžní částku v hotovosti výměnou za zástavu, která byla v případě nesplacení dluhu prodána v dražbě. Takto získaná částka byla použita na splacení dluhu, a pokud zůstal přebytek, byl vydán vlastníkovi zástavy.<sup>67</sup> Španělský občanský zákoník uvádí, že tato instituce a ostatní veřejná zařízení, která z titulu své funkce nebo povolání poskytují zápůjčky/úvěry zajištěné zástavami, které jsou movitými věcmi (španělsky: *prendas*), se řídí zvláštními právními předpisy, které se jich týkají, a subsidiárně ustanoveními této hlavy CC (čl. 1873 CC). Výše uvedené tak potvrzuje skutečnost, že zástavní právo a instituty s ním související jsou ve španělském právním řádu upravovány zvláštními právními předpisy a CC se na ně použije pouze subsidiárně, což skutečně svědčí o roztržitosti španělské právní úpravy zástavního práva.

---

<sup>67</sup> Výklad pojmu *monte de piedad* dle DPEJ. [online]. [cit. 2022-07-24]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/monte-de-piedad>.

## 2. Srovnání jednotlivých aspektů zástavního práva a souvisejících institutů

Po historickém exkursu do úpravy zástavního práva by se autorka v této části práce ráda věnovala jednotlivým aspektům zástavního práva, souvisejícím zákazům, které lze zřídit, a fungování příslušných evidencí, do kterých lze zástavní právo zapsat. Autorka se zaměří na srovnání úpravy těch aspektů, které jsou v jednotlivých právních úpravách odlišné, cílem této práce tudíž není srovnat úpravu zástavního práva jako takového, ale skutečně se pouze zaměřit na rozdílnosti a zajímavosti, které v kontextu srovnání obou úprav lze nalézt.

### 2.1. Zástavní právo k nemovitým věcem

Na úvod lze shrnout, že stejně tak jako podle české právní úpravy i podle španělské právní úpravy zástavní právo k nemovitým věcem vzniká až jeho zápisem do příslušné veřejné evidence, tedy do katastru nemovitostí v případě České republiky a do Registru nemovitostí v případě Španělska. Lze tedy konstatovat, že zápis zástavního práva má konstitutivní účinky, nicméně podle španělské právní úpravy je zápis nemovitosti do Registru nemovitostí dobrovolný a příp. zápis převodu vlastnického práva má deklaratorní účinky. K právním účinkům převodu nemovitosti dochází uzavřením/účinností notářského zápisu o převodu nemovitosti, ten představuje titul i modus pro převod vlastnického práva. Pokud má tedy dojít ke zřízení zástavního práva k nemovitosti, která není zapsaná v Registru nemovitostí, je nejdříve potřeba provést „imatrikulaci“ dané nemovitosti, tedy její zápis prostřednictvím zápisu vlastnického práva k této nemovitosti do Registru nemovitostí, čemuž se autorka této práce bude blíže věnovat níže.

#### 2.1.1. Vymezení nemovitých věcí

Vymezení nemovitých věcí ve španělské právní úpravě nalezneme ve španělském občanském zákoníku, konkrétně v ust. čl. 334 CC. Stejně jako v české právní úpravě (§ 498 odst. 1 OZ) se jedná o taxativní<sup>6869</sup> (enumerativní<sup>70</sup>) výčet, který vymezuje, které věci jsou věcmi nemovitými. Nicméně i ve španělské právní úpravě, srovnatelně jako v právní úpravě české, existuje výjimka z tohoto pravidla, tedy že některé nemovité věci jsou vyjmenovány a označeny za věci nemovité mimo výše citované ust. CC. Tato další úprava věcí nemovitých je obsažena

---

<sup>68</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-04-10]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 498 (Hubková). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgipw2nrql4ys443cl4zdamjls44dsx3qmy2dsoa>.

<sup>69</sup> Pozn.: Mezi nemovité věci je třeba dále zařadit i některé věci, které do výslovného výčtu nespádají, nicméně jiná ustanovení OZ je za nemovitosti považují, např. jednotka (§ 1159 OZ), právo stavby (§ 1242 OZ) nebo stavba podle režimu právních předpisů platných před účinností OZ (§ 3055 OZ).

<sup>70</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I.* 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 179. ISBN 978-84-9190-723-7.

v zákoně č. 16/1985, ze dne 25. června, o španělském historickém dědictví (španělsky: *Ley del Patrimonio Histórico Español*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „LPHE“), který stanoví, že nemovitými věcmi jsou rovněž všechny prvky, které lze považovat za srostlé se stavbami a které tvoří jejich součást i přesto, že je lze oddělit a i když jejich oddělení viditelně nepoškodí historickou nebo uměleckou hodnotu stavby, k níž jsou připojeny (čl. 14 odst. 1 LPHE). Výše uvedené nicméně nemění nic na tom, že s jistotou lze konstatovat, že v obou srovnávaných právních rádech existuje *numerus clausus* nemovitých věcí.

Věci, které dle španělské právní úpravy jsou věcmi nemovitými (čl. 334 CC), lze rozdělit do čtyř kategorií, a to na věci nemovité ze své podstaty (španělsky: *por naturaleza*), svým včleněním (španělsky: *por incorporación*), svým určením (španělsky: *por destino*) a určené analogicky (španělsky: *por analogía*). Mezi věci nemovité ze své podstaty se řadí pozemky (čl. 334 odst. 1 bod 1. CC) a dále také doly, lomy a struskové haldy (španělsky: *escoriales*), pokud jejich hmota zůstává spojena s ložiskem, a tekoucí nebo stojaté vody (čl. 334 odst. 1 bod 8. CC). Věci nemovité svým včleněním zahrnují budovy, cesty a stavby všeho druhu spojené se zemí (čl. 334 odst. 1 bod 1. CC), stromy, rostliny a jejich plody, pokud jsou spojeny s pozemkem nebo tvoří nedílnou součást nemovitosti (čl. 334 odst. 1 bod 2. CC), a dále cokoli, co je pevně spojeno s nemovitostí takovým způsobem, že to od ní nelze oddělit, aniž by došlo k poškození nebo znehodnocení věci (čl. 334 odst. 1 bod 3. CC). Věcmi nemovitými svým určením jsou sochy, reliéfy, obrazy nebo jiné užité či ozdobné předměty, které vlastník nemovitosti umístil na budovy nebo nemovitosti takovým způsobem, aby bylo zřejmé, že jsou trvale s nemovitostí spojeny (čl. 334 odst. 1 bod 4. CC), stroje, nádoby, nástroje nebo nářadí určené vlastníkem nemovitosti pro průmyslovou výrobu nebo těžbu prováděnou v budově nebo na pozemku, které jsou přímo určeny k uspokojování potřeb daného provozu (čl. 334 odst. 1 bod 5. CC), hnojiva určená k obdělávání pozemku, která se nacházejí na pozemku, kde mají být použita (čl. 334 odst. 1 bod 7. CC), a dále hráze a stavby, které jsou sice plovoucí, ale podle svého účelu a podmínek mají zůstat na pevném místě na řece, jezeře nebo břehu (čl. 334 odst. 1 bod 9. CC). Konečně nemovitými věcmi, které jsou určené analogicky, jsou úřední povolení pro veřejné práce a věcná břemena a jiná věcná práva k nemovitostem (čl. 334 odst. 1 bod 10. CC).<sup>7172</sup>

Předmětné ust. CC dále stanoví, že režimu nemovitých věcí podléhají rovněž zvířecí školky, holubníky, včelí úly, rybníky nebo podobná chovná zařízení, pokud je vlastník umístil nebo drží za účelem jejich trvalého spojení s nemovitostí a jsou její součástí. Podle předchozí

---

<sup>71</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I. 2.* vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 180-181. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>72</sup> Poznámky z předmětu Občanské právo, ze dne 4. května 2021.

právní úpravy tomu tak bylo bez dalšího, nicméně zákon č. 17/2021 s účinností od 5. ledna 2022 předmětné ust. doplnil v tom smyslu, že tímto není dotčena skutečnost, že zvířata jsou považována za cítící bytosti a je třeba brát v úvahu zvláštní zákony na jejich ochranu (čl. čl. 334 odst. 2 CC). Tato kategorie nemovitých věcí je pak považována za nemovité věci svým určením.<sup>73</sup>

Vymezení nemovitých věcí podle české právní úpravy je ve srovnání se španělskou právní úpravou výrazně stručnější a méně enumerativní. Občanský zákoník stanoví, že nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim<sup>74</sup>, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon<sup>76</sup>. Nemovitou věcí je dále i věc, ve vztahu k níž zákon stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (§ 498 odst. 1 OZ). Mezi nemovité věci je třeba dále zařadit i jednotku (§ 1159 OZ) nebo stavbu podle režimu právních předpisů platných před účinností OZ (§ 3055 OZ).

Lze shrnout, že vymezení nemovitých věcí podle české právní úpravy reflektuje skutečnost, že OZ je ve srovnání s CC normou modernější, a tudíž se neuchyluje k uvádění podrobného výčtu nemovitých věcí, které v případě CC zřejmě navazuje na tradici kazuistického přístupu římského práva, ale pouze vymezuje základní množiny, dle nichž lze určit, zdali daná věc je věcí nemovitou či nikoliv. Autorka této práce považuje přístup OZ za praktičtější, a to zejména s ohledem na to, že podrobná enumerace španělským občanským zákoníkem může vést k velmi formalistickému výkladu toho, co je věcí nemovitou a co nikoliv, a nenechává prostor pro další možnou interpretaci.

### **2.1.2. Limitace uspokojení zajištěného závazku ze zastavené nemovité věci**

Španělská právní úprava stanoví, že zástavní právo k nemovité věci může být zřízeno za účelem zajištění všech druhů závazků a nemá vliv na neomezenou osobní odpovědnost dlužníka stanovenou v čl. 1911 CC (čl. 105 LH). Článek CC, na který je odkazováno, pak stanoví, že dlužník odpovídá za splnění závazků celým svým současným majetkem i majetkem nabytým v budoucnu (čl. 1911 CC). Uvedené tedy znamená, že dle španělské právní úpravy v případě závazku dlužníka, jehož splnění je zajištěno zřízením zástavního práva k nemovité věci, není odpovědnost dlužníka limitována výší výtěžku ze zpeněžené zástavy, jak je tomu dle české právní

---

<sup>73</sup> VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I.* 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 181. ISBN 978-84-9190-723-7.

<sup>74</sup> Pozn.: Samostatnými nehmotnými nemovitými věcmi jsou např. služebnosti vztahující se k pozemku, zástavní právo k nemovité věci, reálné břemeno, předkupní právo, pokud je zřízeno jako právo věcné (§ 2144 odst. 1 OZ), nebo zákaz zcizení či zatížení, pokud je zřízen jako právo věcné (§ 1761 OZ).

<sup>75</sup> LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. [cit. 2023-04-10]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2022. Komentář k § 498 (Koukal). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5t1gi2s443cl4zdamjls44dsx3qmy2dsoa>.

<sup>76</sup> Pozn.: Právo stavby (§ 1242 OZ).

úpravy (§ 1309 odst. 1 OZ), nýbrž odpovědnost dlužníka za splnění závazku je neomezená, což by v české právní úpravě odpovídalo institutu ručení (§ 2018 a násl. OZ).

Z výše uvedeného obecného pravidla lze dle španělské právní úpravy ujednat výjimku. V listině, kterou se zřizuje zástavní právo k nemovité věci, lze ujednat, že zajištěný závazek bude zajištěn pouze nemovitou věcí, která je předmětem zástavního práva. V takovém případě budou odpovědnost dlužníka a současně i nárok věřitele ze zápůjčky zajištěné zástavním právem k nemovité věci (španělsky: *préstamo hipotecario*) limitovány do výše zastaveného majetku a nebudou se vztahovat na ostatní majetek dlužníka (čl. 140 odst. 1, 2 LH). Jak již bylo uvedeno, jedná se o výjimku, kterou lze sjednat, nikoliv o obecné pravidlo. Ve Španělsku existuje snaha, která si klade za cíl, aby výše uvedená výjimka byla do budoucna obecným pravidlem. Jedná se nicméně prozatím pouze o úvahu *de lege ferenda*.<sup>77</sup>

### **2.1.3. Konstitutivnost zápisu zástavního práva do veřejné evidence**

Jak již autorka této práce nastínila výše, ke vzniku zástavního práva k nemovité věci je nezbytné, aby dokument, kterým se takové zástavní právo zřizuje, byl zapsán do Registru nemovitostí, aby zástavní právo k nemovité věci bylo platně zřízeno (čl. 1875 CC). Na tuto obecnou úpravu obsaženou ve španělském občanském zákoníku dále navazuje zákon o zástavním právu k věcem nemovitým. Požadavek na nutnost zápisu zástavního práva k nemovité věci do Registru nemovitostí stejně tak i jako forma listiny, na jejímž základě má dojít k zápisu zástavního práva do Registru nemovitostí, je v zákoně o zástavním právu k věcem nemovitým ustanoven dvakrát.

Obecná úprava dle hlavy I. (O Registru nemovitostí a právních titulech, které podléhají povinnosti zápisu) zákona o zástavním právu k věcem nemovitým stanoví, že zřízení zástavního práva k nemovité věci podléhá zápisu do Registru nemovitostí (čl. 2 odst. 2 LH) a současně aby zástavní právo k nemovité věci mohlo být zapsáno do Registru nemovitostí, je nezbytné, aby dokument, kterým se zástavní právo zřizuje, byl vyhotoven ve formě veřejné listiny (čl. 3 LH). Dle zvláštní úpravy hlavy V. (O zástavním právu k věcem nemovitým), části 2. (O zástavním právu k nemovitým věcem zřízeném smluvně (španělsky: *De las hipotecas voluntarias*)) zákona o zástavním právu k věcem nemovitým platí, že k tomu, aby zástavní právo k nemovité věci zřizované smluvně bylo platně zřízeno, se vyžaduje, aby zástavní právo bylo zřízeno na základě veřejné listiny a aby tato veřejná listina byla zapsána do Registru nemovitostí (čl. 145 LH). To ovšem neplatí pro zástavní právo k nemovitým věcem zřízené ze zákona, jenž je upraveno

---

<sup>77</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 29. března 2021.



v části 3. (O zástavním právu k nemovitým věcem zřízeném ze zákona (španělsky: *De las hipotecas legales*)) téže hlavy zákona o zástavním právu k věcem nemovitým. V tomto případě se neuplatní požadavek na formu veřejné listiny a zůstává pouze požadavek zápisu, totiž aby zástavní právo k nemovitým věcem zřízené ze zákona bylo platně zřízeno, je nezbytné, aby titul, kterým se takové zástavní právo zřizuje, byl zapsán do Registru nemovitostí (čl. 159 LH).

Obdobně je tomu tak i v případě české právní úpravy. V souladu s § 1316 OZ zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. Pokud je tedy zástavou nemovitá věc a současně se nejedná o nemovitou věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu (§ 1319 odst. 2 OZ), vznikne zástavní právo zápisem do katastru nemovitostí. Pro platné zřízení zástavního práva k nemovité věci je dále vyžadována i písemná forma pro takové právní jednání, kterým se zástavní právo k nemovité věci zřizuje (§ 560 OZ a § 7 odst. 1 katastrálního zákona), přičemž platí, že podpisy jednajících osob musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 OZ) a katastrální zákon doplňuje, že podpisy na listině musí být úředně ověřeny, jinak ten, kdo zápis navrhuje, musí prokázat jejich pravost (§ 7 odst. 2 katastrálního zákona).

Stejně jako ve španělské právní úpravě i v české právní úpravě existují výjimky, kdy není potřeba striktně naplnit jinak obecně platné podmínky pro zřízení a vznik zástavního práva. Výjimkou z doktríny o titulu a modu ve vztahu k zástavnímu právu je zástavní právo vzniklé na základě zákona<sup>78</sup>, např. zákonné zástavní právo pachtýře, zasílatele a dopravce (§ 2344, 2481 a 2571 OZ). Tato zákonná zástavní práva se ovšem neuplatní ve vztahu k nemovitým věcem, jelikož jejich předmětem nemovité věci z jejich podstaty být nemohou.<sup>79</sup> Výjimkou z nauky o titulu a modu bude dále i zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci, které vzniká již vykonatelností rozhodnutí, je-li ovšem ke vzniku zástavního práva potřebný zápis do rejstříku zástav nebo do zvláštního veřejného seznamu, zástavní právo se tam запиše (§ 1342 OZ). Pod kategorii zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci lze tedy subsumovat i zástavní právo k věcem nemovitým, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (§ 1 odst. 1, § 3 katastrálního zákona). Lze tedy shrnout, že v případě zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci nebude platit obecný požadavek na formu právního jednání, totiž titul, ani na zápis, totiž modus. V případě zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci k nemovité věci zástavní

---

<sup>78</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 67. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>79</sup> Pozn.: V případě zákonného zástavního práva (i) pachtýře se zástavní právo vztahuje pouze na věci náležející do inventáře, totiž na movité věci, které lze propachtovat společně s jinou movitou či nemovitou věcí, (ii) zasílatele se zástavní právo vztahuje na zásilku, která je z povahy věci rovněž věcí movitou a (iii) dopravce se zástavní právo rovněž vztahuje pouze na zásilku.

právo vznikne již vykonatelností rozhodnutí a jeho následný zápis do katastru nemovitostí bude mít pouze deklaratorní účinek.<sup>80</sup>

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v obecné rovině dle obou právních úprav vzniká zástavní právo k nemovité věci až zápisem do příslušné veřejné evidence, jedná se tedy o zápis zástavního práva s konstitutivními účinky. Španělská právní úprava je i v tomto ohledu poněkud přísnější, když stanoví, že listina, kterou se zástavní právo zřizuje, musí mít formu veřejné listiny, přičemž dle české právní úpravy postačí písemná forma s ověřenými podpisy na téže listině. Nicméně v případě zástavního práva k nemovitým věcem zřízeného ze zákona dle španělské právní úpravy a zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci k nemovité věci dle české právní úpravy spatřuje autorka této práce španělskou právní úpravu jako vhodnější, a to zejména ve vztahu k ochraně třetích osob a zachování principu materiální publicity. Dle španělské právní úpravy totiž i zástavní právo k nemovitým věcem zřízené ze zákona vznikne až jeho zápisem do Registru nemovitostí, naproti tomu dle české právní úpravy zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci k nemovité věci vzniká již vykonatelností rozhodnutí, přičemž mezi okamžikem vykonatelnosti rozhodnutí a deklaratorním zápisem do katastru nemovitostí mohou vzniknout nemalé průtahy, přičemž tato skutečnost může významně zasáhnout do sféry ochrany třetích osob jednajících v důvěře v zápis ve veřejné evidenci.

#### **2.1.4. Dobrovolnost zápisu nemovité věci do Registru nemovitostí**

Podle španělské právní úpravy platí pravidlo dobrovolnosti zápisu nemovitých věcí do Registru nemovitostí, totiž nemovité věci mohou, ale nemusí být zapsány do této veřejné evidence, přičemž obecná právní úprava Registru nemovitostí a příp. zápisu nemovitých věcí do Registru nemovitostí je obsažena ve španělském občanském zákoníku.

Účelem Registru nemovitostí je zápis (zápis vkladem, španělsky: *inscripción*) nebo zápis poznámkou (španělsky: *anotación*) listin a smluv týkajících se vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem (čl. 605 CC), přičemž dále platí, že vlastnická nebo jiná věcná práva k nemovitým věcem, která nejsou řádně zapsána nebo nejsou zapsána formou poznámky v Registru nemovitostí, nejsou na újmu třetím osobám (čl. 606 CC). Již z výše uvedeného lze tedy dovodit dobrovolnost zápisu nemovitých věcí do Registru nemovitostí ale také skutečnost, že osoby, které budou v dobré víře jednat s důvěrou v zápis v Registru nemovitostí, budou požívat

---

<sup>80</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-05-08]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 1342 (Hampel). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembgipw2nrql4ys443cl4zdamjsl44dsx3qmyytgns>.

určité ochrany např. v situaci příp. vydržení nemovité věci, čemuž se autorka bude blíže věnovat níže.

Španělský občanský zákoník dále stanoví, že Registr nemovitostí je veřejný pro ty osoby, které mají zájem zjistit stav nemovitých věcí nebo věcných práv zapsaných ve vztahu k nim (čl. 607 CC). Závěrem k Registru nemovitostí CC stanoví, že bližší úprava právních titulů, které jsou předmětem zápisu nebo zápisu poznámkou do Registru nemovitostí, formy právních titulů, jejich účinků a zániku, stejně tak jako způsob vedení Registru nemovitostí, je obsažena v zákoně o zástavním právu k věcem nemovitým (čl. 608 CC). Ve vztahu k titulu, na základě něhož může dojít k zápisu věcného práva do Registru nemovitostí, pak španělská právní nauka rozlišuje mezi materiálním titulem (španělsky: *título material*), který je představován předmětným právním jednáním (španělsky: *negocio jurídico*), a formálním titulem (španělsky: *título formal*), totiž listinou (španělsky: *escritura*), na základě níž má být předmětné právo zapsáno.<sup>81</sup>

Jak již autorka této práce nastínila výše, dobrovolnost zápisu nemovité věci a titulu k takové věci do Registru nemovitostí a ochrana třetích osob, které v dobré víře jednají s důvěrou v zápis v Registru nemovitostí, má významný dopad na promlčení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem a také na vydržení nemovitých věcí. Za předpokladu dobré víry a řádného/spravedlivého titulu (španělsky: *justo título*) dojde k promlčení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem poté, co držba trvala po dobu (i) deseti let za předpokladu, že se jedná o spor o vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovité věci mezi osobami přítomnými a (ii) dvaceti let za předpokladu, že se jedná o spor o vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovité věci s osobou nepřítomnou (španělsky: *ausente*)<sup>82</sup> (čl. 1957 CC). Takovou situaci si lze představit na příkladu, kdy osoba A (třetí osoba jednající v dobré víře s důvěrou v zápis v Registru nemovitostí) nabude vlastnické právo k nemovité věci na základě řádně uzavřené kupní smlouvy s osobou B k tomu ovšem neoprávněné (osoba B již dříve zcizila své vlastnické právo k věci ve prospěch osoby C, která ovšem nepřistoupila k zápisu svého právního titulu k nemovité věci do Registru nemovitostí). Jelikož osoba A má k nemovité věci řádný titul a pokud je v dobré víře (totiž nevěděla o skutečnosti, že nabývá vlastnické právo od osoby B k tomu neoprávněné a že skutečným vlastníkem je osoba C), dojde poté, kdy je nemovitá věc držena osobou A po dobu deseti let (za předpokladu, že osoba C není osobou nepřítomnou), k promlčení vlastnického práva osoby C a k vydržení nemovité věci osobou A. Dále španělský občanský zákoník připouští i možnost tzv. mimořádného vydržení, kdy dojde k promlčení vlastnického nebo jiného věcného

---

<sup>81</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 22. března 2021.

<sup>82</sup> Pozn.: Za osoby nepřítomné se budou považovat osoby, které žijí v zahraničí (čl. 1958 CC).

práva k nemovité věci po uplynutí třiceti let nepřerušené držby, přičemž v tomto případě není požadavek právního titulu ani dobré víry (čl. 1959 CC).

Úprava jednání s důvěrou v zápis ve veřejné evidenci je dále upravena i zákonem o zástavním právu k věcem nemovitým. Třetí osoba, která v dobré víře a za úplatu (španělsky: *a título oneroso*) nabude právo od osoby, která je v Registru nemovitostí zapsána jako osoba, jíž svědčí takové právo převést, si zachová takto nabyté právo, jakmile dojde k jeho zápisu do Registru nemovitostí. Platí domněnka dobré víry této třetí osoby, pokud se neprokáže, že věděla o nepřesnosti/nesrovnalosti (španělsky: *inexactitud*) zápisu v Registru nemovitostí. Osoby, které právo k nemovité věci nabyly bezúplatně (španělsky: *a título gratuito*), nebudou požívat větší ochrany jednání s důvěrou v zápis ve veřejné evidenci (španělsky: *protección registral*), než jaké požívala osoba, od které právo k nemovité věci nabyly (čl. 34 LH). Aby třetí osoba, která jedná s důvěrou v zápis v Registru nemovitostí, požívala této ochrany, je nezbytné, aby naplnila několik (konkrétně šest) požadavků, jejichž splněním se tato osoba stane tzv. kvalifikovaným nabyvatelem/držitelem práva (španělsky: *titular cualificado*), přičemž požadavky jsou následující: (i) musí se jednat o třetí osobu ve vztahu k předchozímu právnímu jednání, které má být považováno za neúčinné, (ii) musí se jednat o osobu, která právo k věci nabyla na základě platného právního jednání (španělsky: *negocio jurídico válido*), (iii) osoba musí být v dobré víře, totiž nesmí vědět o neúčinnosti předchozího právního jednání, (iv) musí se jednat o úplatné nabytí právního titulu, (v) musí existovat předchozí zápis práva v Registru nemovitostí, totiž třetí osoba, která nabývá, musí právo nabýt od osoby, která je v Registru nemovitostí zapsána jako osoba oprávněná k převodu daného práva a (vi) musí dojít k vlastnímu zápisu práva do Registru nemovitostí, totiž aby třetí osoba požívala této ochrany, musí přistoupit k zápisu svého nabytého práva do Registru nemovitostí.<sup>83</sup>

Česká právní úprava ve srovnání se španělskou obsahuje v tomto ohledu zásadní odlišnosti. Základní premisou je, že velmi široká množina nemovitých věcí podléhá evidenci v katastru nemovitostí (§ 3 katastrálního zákona). Vlastník nemovité věci příp. osoba oprávněná z jiného věcného práva k nemovité věci tak nemá možnost volby, zdali danou věc nebo věcné právo k ní bude evidovat, ale pokud daná nemovitá věc nebo věcné právo k ní spadá pod výše uvedenou množinu stanovenou katastrálním zákonem, je zápis takového práva do katastru nemovitostí nezbytný k tomu, aby dané věcné právo vzniklo.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 19. dubna 2021.

<sup>84</sup> Pozn.: Příkladmo převod vlastnického práva k nemovité věci (§ 1105 OZ), vznik práva stavby zřízeného smlouvou (§ 1243 odst. 2 OZ), vznik služebnosti zřízené právním jednáním (§ 1262 odst. 1 OZ) a vznik zástavního práva (§ 1316 OZ).

Současně i česká právní úprava poskytuje ochranu třetím osobám, které jednájí v důvěře v zápis ve veřejné evidenci. Pokud stav zapsaný ve veřejném seznamu, totiž v katastru nemovitostí v případě nemovitých věcí, neodpovídá skutečnému právnímu stavu, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (§ 984 odst. 1 OZ). Řádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci předpokládá poctivost držitele (§ 1089 odst. 1 OZ), pravost držby a právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou (§ 1090 odst. 1 OZ) a nepřerušenu držbu trvající deset let (§ 1091 odst. 2 OZ). Mimořádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci předpokládá držbu v délce dvaceti let, přičemž není potřeba prokázat právní důvod, na kterém se držba zakládá, pokud ovšem není držiteli prokázán nepoctivý úmysl (§ 1095 OZ).

Na základě výše uvedeného lze shrnout, že míra ochrany držitelů nemovitých věcí a věcných práv k nim je velmi podobná v obou právních úpravách. Nicméně je třeba také konstatovat, že povinnost zápisu nemovitých věcí a věcných práv k nim do veřejné evidence za účelem toho, aby daná věcná práva vznikla, která platí dle české právní úpravy, dává obecně větší míru důvěry ve stav zapsaný v katastru nemovitostí a právním jednáním učiněným na základě zapsaného stavu.

#### **2.1.4.1. Deklaratorní účinky zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci**

Dle španělské právní úpravy platí, že pro převod vlastnického práva je nezbytné, aby dané právní jednání bylo učiněno formou veřejné listiny (španělsky: *documento público*). Stanoví tak obecné pravidlo obsažené ve španělském občanském zákoníku, dle něhož právní jednání a smlouvy, jejichž předmětem je vznik, převod, změna nebo zánik věcných práv k nemovitým věcem, vyžadují formu veřejné listiny (čl. 1280 odst. 1 CC). Již z citované obecné právní úpravy lze dovodit, že převod vlastnického práva k nemovité věci je platný a účinný již samotným uzavřením smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k nemovité věci, formou veřejné listiny a příp. následný zápis převodu vlastnického práva do Registru nemovitostí bude mít pouze deklaratorní účinky. Výše uvedené lze dovodit z toho, že španělský občanský zákoník ve vztahu k převodu vlastnického práva k nemovité věci klade skutečně pouze podmínku, aby dané právní jednání mělo formu veřejné listiny. Je tomu tak např. na rozdíl od zástavního práva k nemovité věci, kde CC stanoví jednak požadavek na uzavření zástavní smlouvy formou veřejné listiny (čl. 1280 odst. 1 CC), ale dále stanoví i podmínku zápisu zástavního práva k nemovité věci do Registru nemovitostí, aby došlo k platnému zřízení zástavního práva (čl. 1875 odst. 1 CC).

Dále obecná právní úprava stanoví, že pokud nemovitá věc byla prodána různým kupujícím/nabyvatelům (španělsky: *compradores*), vlastnictví nemovité věci bude náležet tomu nabyvateli (španělsky: *adquirente*), který jako první přistoupil k zápisu vlastnického práva do Registru nemovitostí (čl. 1473 odst. 2 CC). Španělský Nejvyšší soud judikoval, že i v situaci souběhu více nabyvatelů nemovité věci, kdy jeden z nabyvatelů přistoupí k zápisu svého vlastnického práva do Registru nemovitostí, bude vyžadováno, aby tento nabyvatel byl v dobré víře, a to i přesto, že tak čl. 1473 odst. 2 CC explicitně nestanoví. Španělský Nejvyšší soud tak dovodil mj. s odkazem na výše cit. ust. čl. 34 LH (Třetí osoba, která v dobré víře a za úplatu nabude právo od osoby, která je v Registru nemovitostí zapsána jako osoba, jíž svědčí takové právo převést, si zachová takto nabyté právo, jakmile dojde k jeho zápisu do Registru nemovitostí).<sup>85</sup> Pokud ovšem nedojde k zápisu vlastnického práva, vlastnictví nemovité věci bude náležet tomu, kdo se v dobré víře jako první ujal držby nemovité věci a pokud nelze prokázat ujmoutí se držby, pak vlastnictví bude náležet tomu, kdo doloží nejstarší nabývací titul k nemovité věci za předpokladu, že věc nabyl v dobré víře (čl. 1473 odst. 3 CC). I z tohoto ust. lze tedy dovodit jednak dobrovolnost zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci do Registru nemovitostí, ale zprostředkovaně i deklaratorní účinky takového zápisu, když CC v cit. ust. stanoví postup, podle něhož lze určit, komu při souběhu více kupujících/nabyvatelů bude náležet vlastnictví nemovité věci, pokud nedošlo k zápisu vlastnického práva do Registru nemovitostí.

Česká právní úprava je oproti španělské právní úpravě založena na principu konstitutivnosti zápisu věcných práv k nemovitým věcem do veřejné evidence. To tedy přirozeně platí i pro zápis převodu vlastnického práva k nemovité věci, kdy občanský zákoník stanoví, že pokud dojde k převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, totiž katastru nemovitostí (§ 1 odst. 1, § 3 katastrálního zákona), nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu (§ 1105 OZ).

Lze tedy shrnout, že i v otázce účinků zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci existuje zásadně rozdílný přístup podle obou srovnávaných právních úprav. Autorce práce nezbývá než konstatovat, že i v tomto případě má za to, že česká právní úprava je v tomto ohledu tou právní úpravou, která poskytuje vyšší míru ochrany těm osobám, které kontrahují za účelem nabytí vlastnického práva k nemovité věci anebo jednájí s důvěrou ve stav zapsaný do veřejné evidence.

---

<sup>85</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 28.1.2010, sp. zn. STS 59/2010 [online]. [cit. 2023-10-01]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/17af2ea984bc1e65/20100211>.

#### 2.1.4.2. Imatrikulace nemovité věci

V rámci španělské právní úpravy se dále lze setkat s problematikou imatrikulace (španělsky: *inmatriculación*) nemovité věci, totiž s jejím prvozápisem (španělsky: *primera inscripción*) do Registru nemovitostí. Imatrikulace nemovité věci je upravena v zákoně o zástavním právu k věcem nemovitým, který stanoví, že prvním zápisem každé nemovitosti do Registru nemovitostí je zápis vlastnického práva a provádí se v souladu s postupy upravenými tímto zákonem (čl. 7 odst. 1 LH). Imatrikulací nemovitosti, která není zapsána ve prospěch žádné osoby, je jedním ze způsobů, kterým lze napravit nesoulad mezi zápisem (nebo případným chybějícím zápisem) v Registru nemovitostí a hmotnou a právní neregistrovanou skutečností (španělsky: *la realidad física y jurídica extrarregistral*) (čl. 198 odst. 5 LH).<sup>86</sup> Výše uvedené si lze demonstrovat na situaci nabytí nemovitosti, která není zapsána v Registru nemovitostí, od neoprávněného, přičemž pokud nabyvatel se rozhodne provést imatrikulaci a rovněž splní další podmínky nabytí od neoprávněného (držba nemovitosti v dostatečné délce, dobrá víra a řádný/spravedlivý titul), dojde imatrikulací nemovité věci ke zhojení tohoto nesouladu.

Ve vztahu k prvozápisu nemovité věci do Registru nemovitostí zákon o zástavním právu k věcem nemovitým rovněž stanoví, že osoba, které náleží jakékoliv věcné právo k nemovitosti, jejíž vlastník nezapsal své vlastnické právo do Registru nemovitostí, může žádat zápis svého práva (čl. 7 odst. 2 LH). Takovou situaci si lze představit v případě potřeby zřízení zástavního práva k nemovité věci, která není zapsána do Registru nemovitostí. Jak již bylo uvedeno výše, aby došlo k platnému zřízení zástavního práva k nemovité věci, je nezbytné, aby zástavní právo bylo zapsáno do Registru nemovitostí (čl. 1875 odst. 1 CC a čl. 2 odst. 2 LH). Osoba, které svědčí zástavní právo k nemovité věci, která není zapsána v Registru nemovitostí, bude tedy oprávněna navrhnout imatrikulaci nemovité věci tak, aby následně mohlo dojít k platnému zřízení a zápisu zástavního práva v její prospěch.

Zákon o zástavním právu k věcem nemovitým stanoví tři základní způsoby, jejichž prostřednictvím lze provést imatrikulaci nemovité věci. Prvním způsobem je imatrikulace nemovité věci na základě řízení o zápisu vlastnického práva k nemovité věci (španělsky: *expediente de dominio*) (čl. 203 LH). Toto řízení se zahajuje a je z velké části vedeno před notářem. Cílem tohoto řízení je určit, že navrhovatel nabyl vlastnické právo k nemovité věci na základě platného titulu. Druhým a současně nejčastějším způsobem imatrikulace nemovité věci je imatrikulace na základě dvojnásobného (převodního) titulu (španělsky: *doble título (traslativo)*) (čl. 205 LH). Aby mohlo dojít k imatrikulaci nemovité věci tímto způsobem, je nezbytné,

---

<sup>86</sup> SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manuál rejstříkového práva k nemovitým věcem*. Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 97. ISBN 9788413139449.

aby nabyvatel, který o imatrikulaci nemovité věci žádá, Registru nemovitostí doložil titul ve formě veřejné listiny, na základě něhož vlastnické právo nabyt (španělsky: *título imatriculador*), a titul ve formě veřejné listiny předchozího vlastníka nemovité věci (španělsky: *antetítulo*), přičemž mezi uzavřením obou titulů muselo uběhnout období minimálně jednoho roku. Pokud v dané situaci lze doložit pouze jediný titul ve formě veřejné listiny, např. notářský zápis o rozdělení pozůstalosti (španělsky: *escritura notarial de la partición de la herencia*), na základě něhož současný vlastník nabyt vlastnické právo, lze titul předchozího vlastníka nahradit prohlášením notáře potvrzujícím vlastnické právo předchozího vlastníka nemovité věci (španělsky: *acta de notoriedad*). Obsahem takového prohlášení je notářovo vyličení vlastního úsudku o tom, že určitá skutečnost je notorietou.<sup>87</sup> Posledním způsobem imatrikulace nemovité věci je imatrikulace prostřednictvím osvědčení správního orgánu (španělsky: *certificación administrativa*) (čl. 206 LH). Tento způsob imatrikulace nemovité věci mohou využít pouze orgány veřejné správy (španělsky: *administraciones públicas*).<sup>8889</sup>

V neposlední řadě LH upravuje rovněž situaci, kdy dojde ke dvojí nebo vícenásobné imatrikulaci nemovité věci v různých rejstříkových listinách (španělsky: *folios registrales*) a proces, jak takovou situaci zhojit (čl. 209 LH).<sup>90</sup> Situace příp. dvojí imatrikulace nemovité věci je zjevným důsledkem nedostatečné koordinace mezi Registrem nemovitostí a španělským katastrem nemovitostí (španělsky: *Catastro Inmobiliario*<sup>91</sup>).<sup>92</sup> Na tomto by autorka této práce ráda demonstrovala, že český právní systém i v tomto ohledu poskytuje výrazně vyšší míru právní jistoty, kdy bez vkladu vlastnického práva k nově vzniklé nemovitosti do katastru nemovitostí nebude daná nemovitost právně existovat a tudíž s ní nebude možné platně nakládat.

### 2.1.5. Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci

Španělský právní řád ve vztahu k nemovitým věcem upravuje zákazy, které na jejich vlastníka jsou uvaleny okamžikem nabytí vlastnického práva k dané nemovité věci a které vlastníka nemovité věci zbavují možnosti volně s nemovitou věcí nakládat. Španělská

---

<sup>87</sup> BORRELL, Joaquim. *Notářské právo* (španělsky: *Derecho notarial*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2011. s. 623. ISBN 9788490042748.

<sup>88</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 20. dubna 2021.

<sup>89</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 4. května 2021.

<sup>90</sup> SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manuál rejstříkového práva k nemovitým věcem*. Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. s. 107. ISBN 9788413139449.

<sup>91</sup> Pozn.: Španělský katastr nemovitostí je evidencí, jejíž obsahem jsou údaje o nemovitých věcích, a který slouží zejm. k určení zeměpisného rozložení dané nemovitosti a pro určení výběru daní.

<sup>92</sup> SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma. Ochrana uživatele registru skrze reformu rejstříkových principů (španělsky: *La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales*). *Revista de Derecho Civil*. 2017, svazek IV, č. 4, s. 87-122. ISSN 2341-2216. [online]. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/279>.



právní úprava rozlišuje mezi třemi typy zákazu zcizení a zatížení podle toho, na základě jakého titulu byl zákaz zřízen, a to na zákazy zřízené ze zákona (španělsky: *prohibiciones legales*), zákazy zřízené na základě soudního nebo správního rozhodnutí (španělsky: *prohibiciones judiciales y administrativas*) a zákazy zřízené dobrovolně (španělsky: *prohibiciones voluntarias*).<sup>93</sup>

Zákazy zřízené ze zákona jsou plně právně účinné (španělsky: *tengan plena eficacia jurídica*), aniž by bylo potřeba, aby tak bylo výslovně určeno soudním nebo správním rozhodnutím, nevyžaduje se, aby byly samostatně a zvlášť zapsány a budou mít účinky zákonného omezení vlastnického práva (čl. 26 odst. 1 LH). Tyto zákazy jsou zřízené zákonem a jelikož jejich veřejnost pramení přímo ze zákona, jsou účinné i bez toho, aniž by byly zapsány v Registru nemovitostí. Mezi tento typ zákazu lze zařadit např. omezení dědiců, kteří nebudou moci bezúplatně zcizovat (španělsky: *disponer a título gratuito*) majetek po dobu pěti let od okamžiku, kdy byl zůstavitel prohlášen za mrtvého (španělsky: *declaración del fallecimiento*) (čl. 196 odst. 2 CC) a dále omezení, v souladu s nímž bude k nakládání s právy k místu trvalého/společného bydliště rodiny (španělsky: *vivienda habitual*) a k vybavení, které slouží rodině k běžnému užívání (španělsky: *los muebles de uso ordinario de la familia*), potřeba souhlasu obou manželů, příp. přivolení soudu (španělsky: *autorización judicial*), a to i přes to, že tato práva náleží pouze jednomu z manželů (čl. 1320 odst. 1 CC).

Pro druhý typ zákazů v rámci španělské právní úpravy platí, že se jedná o zákazy zřízené na základě soudního nebo správního rozhodnutí. Aby tento typ zákazů byl účinný vůči třetím osobám, které požívají ochrany jednajíc v důvěře v zápis ve veřejné evidenci, je nezbytné, aby byly formou poznámky (španělsky: *anotación*) zapsány do Registru nemovitostí (čl. 26 odst. 2 LH). Příkladem zákazu zřízeného na základě soudního rozhodnutí je situace, kdy osoba, která v běžném soudním řízení žaluje na splnění jakéhokoli závazku, získá v souladu se zákonem příkaz k zabavení (španělsky: *secuestro*) nebo zákazu zcizení nemovité věci, může žádat o zápis poznámky svého práva do Registru nemovitostí (čl. 42 odst. 4 LH). Jako příklad zákazu zřízeného na základě správního rozhodnutí lze uvést pravidlo, v souladu s nímž pokud městská rada (španělsky: *Ayuntamiento*) nebo příslušný orgán územního plánování zahájí řízení o porušení územního plánu pro nezákonné dělení pozemku, může podat žádost na Registr nemovitostí, aby příslušná poznámka byla zapsána s účinky *erga omnes* zákazu nakládání s nemovitou věcí v souladu s čl. 26 odst. 2 LH (čl. 79 odst. 5 královského výnosu (španělsky: *Real Decreto*) č. 1093/1997, ze dne 4. července, kterým se schvalují doplňující pravidla k prováděcímu předpisu k zákonu o zástavním právu k věcem nemovitým o zápisu aktů územně plánovací povahy

---

<sup>93</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 23. února 2021.

do Registru nemovitostí (španělsky: *por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*), ve znění pozdějších předpisů).

Třetím a posledním typem zákazů zcizení a zatížení nemovitých věcí, které lze zřídit dle španělské právní úpravy, jsou zákazy zřízené dobrovolně. Na tomto místě lze učinit rozdělení na další 2 subkategorie zákazů, a to na zákazy, které budou účinné *erga omnes* a na zákazy účinné pouze *inter partes*. Dobrovolně zřízené zákazy, které budou mít účinky *erga omnes*, jsou takové zákazy, které byly zřízeny zůstavitelem (španělsky: *testador*) nebo dárcem v rámci listin a právních jednání o poslední vůli, smluv o manželském majetkovém režimu (španělsky: *capitulaciones matrimoniales*), darování nebo jiných bezúplatných právních jednání (španělsky: *actos a título gratuito*). Takové zákazy bude možné zapsat do Registru nemovitostí za předpokladu, že dle platné právní úpravy bude uznána jejich platnost (čl. 26 odst. 3 LH). Kromě požadavků, že tento typ zákazů lze zřídit pouze na základě bezúplatných právních jednání a musí být zřízeny přímo osobou, která toto právní jednání činí, bude dále platit, že musí existovat spravedlivý důvod (španělsky: *causa justa*), resp. oprávněný zájem (španělsky: *interés legítimo*) na zřízení takového zákazu a současně musí být zákaz zřízen pouze dočasně.<sup>94</sup> Platí, že ujednání, která stanoví trvalý zákaz zcizení, nebo dočasný zákaz zcizení, který ovšem bude nad rámec limitu stanoveného čl. 781 CC<sup>95</sup>, budou neúčinná (čl. 785 odst. 2 CC).

Druhou podkategorií zákazů zřízených dobrovolně jsou zákazy, které budou účinné pouze *inter partes*. Zákazy zcizení, které jsou zřízeny na základě jednání nebo smluv neuvedených v předchozím článku, se nezapisují do Registru nemovitostí, přičemž není dotčena možnost zajistit jejich splnění zástavním právem k nemovité věci nebo jinou formou věcněprávního zajištění (čl. 27 LH). Jedná se totiž o zákazy, které jsou zřízeny na základě úplatných právních jednání (španělsky: *negocios jurídicos a título oneroso*) a jsou charakteristické tím, že je nelze zapsat do Registru nemovitostí, jsou účinné pouze *inter partes* a v případě jejich porušení dávají možnost tomu, v jehož prospěch byl zákaz zřízen, domáhat se odškodnění žalobou na náhradu škody.<sup>96</sup> Skutečnost, že zákazy zcizení, které jsou zřízeny dobrovolně a které byly ujednány na základě úplatných právních jednání, jsou z věcněprávního hlediska neúčinné a proto se takové zákazy

---

<sup>94</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 23. února 2021.

<sup>95</sup> Pozn.: Čl. 781 CC stanoví, že ujednání o svěřenském nástupnictví (španělsky: *sustitución fideicomisaria*), na jehož základě je dědic pověřen, aby si ponechal a následně předal třetí osobě celé dědictví nebo jeho část, je platné a účinné za předpokladu, že nezavazuje dále než do druhého stupně nebo je uzavřeno ve prospěch osoby žijící v době smrti zůstavitele.

<sup>96</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 23. února 2021.

nezapisují do Registru nemovitostí, byla rovněž potvrzena judikaturou španělského Nejvyššího soudu.<sup>97</sup>

Obecnou úpravu ujednání zákazu zatížení nebo zcizení nalezneme v rámci české právní úpravy v občanském zákoníku. Jedná se o ujednání, které působí jen mezi stranami, pokud nebylo zřízeno jako věcné právo (§ 1761 OZ). Aby tedy zákaz zcizení a zatížení měl věcněprávní účinky, musí dojít k jeho zápisu do veřejného seznamu (§ 2128 odst. 2 OZ). V případě zákazu zcizení nebo zatížení váznoucím na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí se bude vkladem do katastru nemovitostí zapisovat vznik tohoto práva (§ 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona).<sup>98</sup>

Dále platí, že zákaz zatížení nebo zcizení je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany (§ 1761 OZ). V tomto ohledu lze shledat podobnost se španělskou právní úpravou, kdy pro zřízení zákazu zcizení a zatížení zřízeného dobrovolně bezúplatným právním jednáním s účinky *erga omnes* musí existovat spravedlivý důvod, resp. oprávněný zájem na zřízení takového zákazu a současně musí být zákaz zřízen pouze dočasně.

Bez ohledu na to, zdali byl zákaz zatížení nebo zcizení sjednán jako věcněprávní, nebo jako obligační zákaz, bude porušení zákazu porušením smluvní povinnosti. Dlužník bude mít povinnost nahradit škodu, pokud v důsledku porušení zákazu vznikne škoda (§ 2913 OZ). Dalšími způsoby, jak lze sankcionovat porušení zákazu, je např. smluvní pokutou, pokud byla stranami sjednána (§ 2048 a násl. OZ), porušení zákazu nicméně může taktéž vést k odstoupení věřitele od smlouvy (§ 2001 a násl. OZ), příp. k naplnění předpokladů relativní neúčinnosti (§ 589 a násl. OZ). Zákon však nestanoví, že by porušení zákazu mohlo vést k neplatnosti smlouvy (relativní či absolutní neplatnosti), která svým obsahem odporuje sjednanému zakazu. Tento závěr byl současně potvrzen judikaturou Nejvyššího soudu<sup>99</sup>, podle níž porušení zákazu zatížení nemovité věci

---

<sup>97</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 21.7.2016, sp. zn. STS 3886/2016 [online]. [cit. 2023-10-02]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/6fde0917b0007ee7>.

<sup>98</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-10-05]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 1761 (Dvořák). Dostupné z: [https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis\\_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfzygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfzygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0).

<sup>99</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2022, sp. zn. 21 Cdo 1813/2021 [online]. [cit. 2023-10-05]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjqgeytembw15xhg&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=text>.

zapsané v katastru nemovitostí, který byl zřízen jako věcné právo, nezpůsobuje samo o sobě neplatnost zástavní smlouvy, jejímž uzavřením byl tento zákaz porušen.<sup>100</sup>

Česká právní úprava dále ve vztahu k nemovitým věcem rovněž rozeznává zákaz zřízení zástavního práva, přičemž tento typ zákazu je třeba považovat za zvláštní případ zákazu zatížení. Jedná se tedy o zákaz odlišný od zákazu zatížení nebo zcizení. Zákaz zřízení zástavního práva bude mít účinky vůči třetí osobě, jen pokud bude zapsán do veřejného seznamu (v případě nemovitých věcí do katastru nemovitostí), anebo pokud byl této osobě zákaz znám (§ 1309 odst. 2 OZ). Zápis zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti se do katastru nemovitostí zapisuje poznámkou (§ 23 odst. 1 písm. x) katastrálního zákona).<sup>101</sup>

### 2.1.6. Srovnání španělské a české právní úpravy zástavního práva k nemovitým věcem

Španělská právní úprava stanoví, že zástavní právo k nemovité věci vzniká jeho zápisem do Registru nemovitostí, jedná se tedy o zápis konstitutivní. Současně platí, že listina, kterou se zástavní právo k nemovité věci zřizuje, musí být vyhotovena ve formě veřejné listiny. Obdobně je tomu tak i v případě české právní úpravy, kdy platí, že zástavní právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, totiž zápisem do katastru nemovitostí. Na rozdíl od španělské právní úpravy není pro zápis do katastru nemovitostí na právní jednání, kterým se zástavní právo k nemovité věci zřizuje, kladen požadavek formy veřejné listiny, postačí, aby právní jednání mělo písemnou formu, aby podpisy jednajících osob byly na téže listině a byly úředně ověřeny.

Dále podle španělské právní úpravy platí pravidlo dobrovolnosti zápisu nemovité věci a titulu k takové věci do Registru nemovitostí, totiž nemovité věci mohou, ale nemusí být zapsány do této veřejné evidence. Naproti tomu česká právní úprava je postavena na premise, že velmi široká množina nemovitých věcí podléhá evidenci v katastru nemovitostí. Vlastník nemovité věci tak nemá možnost volby, zdali danou věc nebo věcné právo k ní bude evidovat, ale pokud daná

---

<sup>100</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-10-05]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 1761 (Dvořák). Dostupné z: [https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis\\_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0).

<sup>101</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář [online]. [cit. 2023-10-05]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. Komentář k § 1761 (Hulmák). Dostupné z: [https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgez443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=1&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis\\_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgez443cl4zdamjls144dsx3qmyytonrr&groupIndex=1&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfygmmjxgyys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0&currentPage=0).

nemovitá věc spadá do množiny určené katastrálním zákonem, je zápis takového práva do katastru nemovitostí nezbytný k tomu, aby dané věcné právo vzniklo.

Dobrovolnost zápisu do Registru nemovitostí v rámci španělské právní úpravy se uplatní i ve vztahu k zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci, přičemž takový zápis do Registru nemovitostí bude mít pouze deklaratorní účinky. Převod vlastnického práva k nemovité věci je platný a účinný již samotným uzavřením smlouvy formou veřejné listiny, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k nemovité věci. Jelikož je česká právní úprava oproti španělské právní úpravě založena na principu konstitutivnosti zápisu věcných práv k nemovitým věcem do veřejné evidence, platí, že vlastnické právo k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí se nabývá zápisem převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Závěrem je třeba konstatovat, že povinnost zápisu nemovitých věcí a věcných práv k nim do veřejné evidence za účelem toho, aby daná věcná práva vznikla, která platí dle české právní úpravy, dává obecně větší míru důvěry ve stav zapsaný v katastru nemovitostí a právním jednáním učiněným na základě zapsaného stavu. Toto se uplatní i ve vztahu k zástavnímu právu k nemovitým věcem a jeho zápisu, kdy výše uvedená povinnost platná v české právní úpravě představuje nesmírnou přednost před španělskou právní úpravou. Lze tedy shrnout, že česká právní úprava je v tomto srovnání právní úpravou praktičtější, kdy v případě zřízení zástavního práva k nemovité věci lze bezprostředně po uzavření zástavní smlouvy přistoupit k podání návrhu na zápis zástavního práva vkladem do katastru nemovitostí a není nutné se jako mezikrok vypořádávat s otázkou, zdali daná nemovitá věc je zapsána v Registru nemovitostí či nikoliv a zdali lze bez dalšího přistoupit k zápisu zástavního práva do Registru nemovitostí, nebo zdali je nejdříve potřeba přistoupit k imatrikulaci nemovité věci.

## **2.2. Zástavní právo k pohledávce**

Na úvod lze shrnout, že obecná španělská právní úprava zástavního práva je obsažena ve španělském občanském zákoníku, konkrétně v ust. čl. 1857-1880 CC. Španělská právní úprava rozeznává dva typy zástavního práva k pohledávkám, a to tzv. prosté zástavní právo (španělsky: *prenda ordinaria*) a zástavní právo bez přesunu/změny držby (španělsky: *prenda sin desplazamiento de posesión*), přičemž zástavní právo bez přesunu/změny držby upravuje zákon o zástavním právu k věcem movitým. Dle dříve platné právní úpravy byl i tento typ zástavního práva upraven španělským občanským zákoníkem, konkrétně v čl. 1863 bis-1873 bis CC (Sekce druhá. O zástavním právu bez přesunu/změny držby), nicméně účinností LHMPSD ke dni 15. srpna 1955 se úprava tohoto typu zástavního práva přesunula výhradně pod zmíněný předpis.

Česká právní úprava zástavního práva je obsažena zejm. v občanském zákoníku, a to v ust. § 1309-1394 OZ, přičemž zastavení pohledávky se blíže věnuje ust. § 1335 a násl. OZ. Česká právní úprava na rozdíl od španělské nerozeznává různé typy zástavního práva k pohledávce, ale určité odlišnosti lze spatřovat v tom, zdali zástavní právo k pohledávce vznikne již účinností zástavní smlouvy (§ 1335 odst. 2 OZ), nebo zdali zástavní právo vznikne zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1 OZ).

V této části se autorka práce pokusí srovnat výše zmíněné dva typy zástavního práva k pohledávkám dle španělské právní úpravy se způsoby vzniku zástavního práva k pohledávkám dle české právní úpravy, tedy k zástavnímu právu k pohledávce, které vznikne již účinností zástavní smlouvy a k zástavnímu právu k pohledávce, u kterého si strany ujednaly jeho zápis do Rejstříku zástav.

### **2.2.1. Pohledávka jako předmět zástavního práva, zastavitelnost pohledávky**

Před tím, než bude autorkou této práce pojednáno o mechanismu, kterým se zřizuje zástavní právo k pohledávkám, je třeba nejdříve stanovit, k jakým druhům pohledávek lze platně zřídit zástavní právo, totiž stanovit vlastnosti, které musí pohledávka mít, aby bylo možné ji zastavit.

Španělská právní úprava ve vztahu k prostému zástavnímu právu k pohledávce nestanoví, jaká pohledávka může být předmětem takového zástavního práva. Je tomu tak zejména z důvodu, že španělská právní úprava explicitně nepředpokládá možnost zřídit k pohledávce prosté zástavní právo a tato možnost byla až následně dovozena judikaturou španělského Nejvyššího soudu, čemuž se autorka bude blíže věnovat níže. Situace je však odlišná v případě zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce, ve vztahu k němuž jsou stanoveny základní ukazatele, které je potřeba vzít v potaz, pokud má být takové zástavní právo k pohledávce zřízeno. Pokud má být předmětem zástavního práva bez přesunu/změny držby pohledávka ve vztahu k orgánu veřejné správy, tak zákon stanoví, že zákon nebo titul, na němž se pohledávka zakládá, musí umožňovat zcizení pohledávky třetí osobě, aby tato mohla být předmětem zástavního práva (čl. 54 odst. 2 LHMPD). V případě ostatních pohledávek, ke kterým má být zřízeno zástavní právo bez přesunu/změny držby, zákon vyžaduje, aby tyto pohledávky neměly formu cenných papírů a nebyly považovány za finanční nástroje ve smyslu zákonného královského výnosu (španělsky: *Real Decreto Ley*) č. 5/2005, ze dne 11. března, o naléhavých reformách ke zvýšení produktivity a zlepšení zadávání veřejných zakázek (španělsky: *de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública*) (dále jen „výnos o zadávání veřejných zakázek“) (čl. 54 odst. 3 LHMPD).

Česká právní úprava je v tomto ohledu, totiž v určení, zdali daná pohledávka může být předmětem zástavního práva či nikoliv, poněkud jednodušší a srozumitelnější. Základním pravidlem pro zastavení pohledávky je to, že zástavní právo lze zřídit pouze k takové pohledávce, která je postupitelná, tedy k pohledávce, kterou lze postoupit jinému. Rovněž pokud je zástavou pohledávka zástavního dlužníka za zástavním věřitelem, pohledávka a dluh nezaniknou splnutím, tj. spojením věřitele a dlužníka v jedné osobě (§ 1335 odst. 1 OZ). V praxi si takovou situaci lze představit v případě, kdy banka poskytne dlužníkovi úvěr, jehož splnění dlužník jakožto zástavní dlužník zajistí zřízením zástavního práva k pohledávkám z účtu, který pro něj vede banka, která mu úvěr poskytla. Banka je tedy současně v postavení věřitele pohledávek z úvěru, který poskytla, a současně v postavení dlužníka vůči pohledávkám zástavního dlužníka z účtu, který pro něj banka vede. Tato konstrukce se v praxi zpravidla označuje jako *charge-back*.<sup>102</sup>

Postoupit lze takovou pohledávku, kterou lze zcizit, pokud to ujednání dlužníka a věřitele nevyklučuje. Dále nelze postoupit takovou pohledávku, která zaniká smrtí nebo jejíž obsah by se změnou věřitele k tíži dlužníka změnil (§ 1881 OZ). Jako příklad pohledávky, jejíž obsah by se změnou věřitele k tíži dlužníka změnil, lze uvést právo věřitele na to, že dlužník oplotí všechny pozemky věřitele, pokud by pohledávka měla být postoupena osobě, která vlastní mnohem více a daleko rozlehlejších pozemků než stávající věřitel. Naproti tomu jako příklad pohledávek, které zanikají smrtí, lze uvést pohledávku na vytvoření autorského díla dlužníkem nebo právo dlužníka na oholení či ostříhání věřitelem.<sup>103</sup>

S cílem zajistit, aby pohledávky z té které smlouvy byly postupitelné/zastavitelné, bude nezbytné z takové smlouvy zjistit, zda postoupení pohledávek dovoluje a popř. za splnění jakých podmínek (získání souhlasu, nutnost předchozí notifikace, apod.), nebo je explicitně vylučuje, anebo zda postoupení pohledávek vůbec neupravuje. V případě, že smlouva postoupení pohledávek neupravuje, pak bude platit, že pohledávku nebo její část může postoupit věřitel jako postupitel i bez souhlasu dlužníka jiné osobě, totiž postupníkovi (§ 1879 OZ), tedy obecná právní úprava.

---

<sup>102</sup> RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 9 [online]. [cit. 2023-07-08]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7hfpngxzsgqyq&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search-facets>.

<sup>103</sup> ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář* [online]. [cit. 2023-07-08]. 5. sv., (§ 1721 až 2520). Komentáře Wolters Kluwer, 2014. Komentář k § 1881 (Kindl). Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-v-1721-2520?timeslice=30.06.2021>.

### 2.2.2. Prosté zástavní právo

Na úvod je potřeba zmínit, že prosté zástavní právo k pohledávce nebylo výslovně upraveno ve španělském občanském zákoníku, jelikož se původně mělo za to, že předmětem zástavního práva mohou být pouze hmotné věci, přičemž platilo, že předmětem zástavního práva mohou být veškeré movité obchodovatelné věci (španělsky: *cosas muebles que están en el comercio*), které jsou způsobilé k držbě (čl. 1864 CC). Nicméně možnost, že jakožto předmět zástavního práva lze také uznat věci, které nejsou hmotnými movitými věcmi, jakožto např. pohledávky, se předpokládala na základě ust., které stanoví, že zástava může nést úroky (čl. 1868 CC).<sup>104</sup> Prosté zástavní právo k pohledávkám bylo nakonec připuštěno judikaturou španělského Nejvyššího soudu, podle níž zástavní právo nelze omezit na hmotné věci doslovným výkladem čl. 1864 CC, přičemž to by bylo v rozporu s ust. čl. 1868 CC, které připouští jako předmět zástavního práva zástavu, která nese úroky, přičemž právě pohledávka může nést úroky.<sup>105106</sup>

K uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva je nezbytné, aby věc, která je předmětem zástavního práva, byla předána do držby zástavnímu věřiteli, příp. třetí osobě, na které se zástavce se zástavním věřitelem dohodnou (čl. 1863 CC). Jak již bylo výše uvedeno, pohledávka je nehmotnou movitou věcí, která ze své podstaty neumožňuje přesun/změnu držby. Španělský Nejvyšší soud ve své judikatuře ustanovil, že v případě zástavního práva k pohledávce dojde k naplnění požadavku držby a stejný účinek bude mít skutečnost, když zřízení zástavního práva bude notifikováno dlužníkovi zastavené pohledávky a dále možností zástavního věřitele vymáhat plnění pohledávky, která je předmětem zástavního práva, přímo.<sup>107108</sup> V takovém případě dojde ke zřízení zástavního práva k pohledávce oznámením o zřízení zástavního práva dlužníkovi zastavené pohledávky.

Závěrem k této části je třeba uvést pravidlo, v souladu s nímž může zástavní věřitel vykonávat práva vlastníka zastavené věci tak, aby ji získal zpět nebo ji bránil proti třetím osobám (čl. 1869 odst. 2 CC). K tomuto španělský Nejvyšší soud judikoval, že zástavce si zachová svá vlastnická práva k zastavené pohledávce, přičemž ztrácí pouze právo držby k takové pohledávce, zatímco zástavnímu věřiteli nepřináleží stejná práva jako vlastníkovi zastavené pohledávky, ale je

---

<sup>104</sup> ARMADA DE TOMÁS, Arturo. Zastavení a zástavní právo k pohledávkám (španělsky: *Pignoración y prenda de créditos*). *Lefebvre*. 2014. [online]. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://elderecho.com/pignoracion-y-prenda-de-creditos>.

<sup>105</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 19.4.1997, sp. zn. STS 2734/1997 [online]. [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/25cd3c82425b5bc0/20040521>.

<sup>106</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 20. dubna 2021.

<sup>107</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 26.9.2002, sp. zn. STS 6222/2002 [online]. [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a1c9b127187c882c/20031011>.

<sup>108</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 20. dubna 2021.



oprávněn ji z titulu svého věcného práva bránit obdobně jako její vlastník. Dále španělský Nejvyšší soud doplnil, že k výkonu zástavního práva k pohledávkám, které mají být vymáhány po třetí osobě, neexistují v zákoně žádná obecná pravidla, ale podle téměř jednotné doktríny se použijí ustanovení (španělského) občanského zákoníku o poživacím právu k pohledávkám (čl. 507 CC); zástavní věřitel tak může přímo uplatnit právo ze zastavené pohledávky, která je splatná, které spočívá v peněžích a obdržení jejich výplaty bude použito na uspokojení samotného splatného zajištěného závazku.<sup>109110</sup>

### 2.2.3. Zástavní právo bez přesunu/změny držby

Zástavní právo bez přesunu/změny držby je ve španělském právním řádu upraveno zákonem o zástavním právu k věcem movitým. Úprava zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce je konkrétně obsažena v čl. 54 odst. 2, 3 LHMPD. Je třeba uvést, že čl. 54 LHMPD, v němž je aktuálně obsažena úprava zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce, byl oproti své původní podobě změněn, a to zákonem č. 41/2007, ze dne 7. prosince, kterým se mění zákon č. 2/1981, ze dne 25. března, o úpravě hypotečního trhu a dalších pravidel hypotečního a finančního systému, a o úpravě reverzních hypoték a pojištění závislosti, a který stanoví určitá daňová pravidla (španělsky: *de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „novelizační zákon“), konkrétně závěrečným ustanovením č. 3 odst. 3 novelizačního zákona. Touto změnou, která nabyla účinnosti dne 9. prosince 2007<sup>111</sup>, došlo k uzákonění zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce ve španělském právním řádu.<sup>112</sup>

Aby bylo možné přistoupit k další analýze úpravy zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce v čl. 54 odst. 2, 3 LHMPD, je třeba zdůraznit, že čl. 54 odst. 2 LHMPD představuje úpravu zvláštní, totiž specifickou, zatímco čl. 54 odst. 3 LHMPD je úpravou dodatečnou, jakousi residuální kategorií.

<sup>109</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 2.7.2008, sp. zn. STS 4420/2008 [online]. [cit. 2023-09-29]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/34e5faca4d2b5848/20080918>.

<sup>110</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 20. dubna 2021.

<sup>111</sup> Pozn.: V souladu se závěrečným ustanovením č. 10 novelizačního zákona tento nabývá účinnosti následujícího dne po jeho uveřejnění ve španělském Úředním státním věstníku (španělsky: *Boletín Oficial del Estado*), v němž byl zákon uveřejněn dne 8. prosince 2007: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-21086>

<sup>112</sup> RODRÍGUEZ GARCÍA, Jesús Manuel. Zástavní právo k pohledávkám bez přesunu/změny držby ve prospěch státní správy (španělsky: *Prenda sin desplazamiento sobre créditos futuros en favor de la Administración*). *Revista de Derecho Civil*. 2014, svazek I, č. 3, s. 67-87. ISSN 2341-2216. [online]. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/83>.

Na prvním místě mohou předmětem zástavního práva bez přesunu/změny držby být pohledávky a další práva, která plynou nositelům těchto práv ze správněprávních smluv, licencí, koncesí nebo dotací, a to za předpokladu, že zákon nebo příslušný titul, na němž je takové právo založeno, umožňují zcizení takového práva třetím osobám. O zřízení zástavního práva bude z úřední povinnosti vyrozuměn příslušný orgán veřejné správy registrátorem/zapisovatelem (španělsky: *registrador*), který za tímto účelem vydá osvědčení o zřízení zástavního práva (čl. 54 odst. 2 LHMPD). Toto je tedy zvláštní úprava zástavního práva bez přesunu/změny držby, která se použije na pohledávky plynoucí z právních jednání, jejichž stranou jsou orgány veřejné správy.

Jak již bylo nastíněno výše, existuje dále také dodatečná úprava zástavního práva bez přesunu/změny držby, která se uplatní na veškeré ostatní pohledávky. Dle této úpravy mohou předmětem zástavního práva bez přesunu/změny držby být pohledávky, a to včetně pohledávek budoucích, za předpokladu, že nejsou představovány ve formě cenných papírů a nejsou považovány za finanční nástroje ve smyslu výnosu o zadávání veřejných zakázek. Aby zástavní právo bez přesunu/změny držby k takové pohledávce bylo účinně zřízeno, musí být zapsáno do Registru movitých věcí (španělsky: *Registro de Bienes Muebles*) (čl. 54 odst. 3 LHMPD). Zástavní právo bez přesunu/změny držby k pohledávce se zapisuje do čtvrtého oddílu Registru movitých věcí – Oddíl ostatního věcněprávního zajištění (španělsky: *Sección de otras Garantías reales*).<sup>113</sup>

Aby došlo k platnému zřízení zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce, uplatní se nauka o titulu a modu, přičemž titulem je platné právní jednání, totiž uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva bez přesunu/změny držby ve formě veřejné listiny (čl. 3 odst. 1 LHMPD), a modem je úkon nezbytný k platnému zřízení zástavního práva bez přesunu/změny držby, totiž zápis zástavního práva do Registru movitých věcí (čl. 3 odst. 3 ve spojení s čl. 54 odst. 3 LHMPD). Nicméně je třeba dodat, že španělské Generální ředitelství se ve svém rozhodnutí usneslo na tom, že zápis do Registru movitých věcí není podmínkou vzniku zástavního práva, nýbrž že zápis do Registru movitých věcí je podmínkou toho, aby zástavní právo bylo účinné (vůči třetím osobám).<sup>114</sup> Generální ředitelství své závěry opřelo mj. o pravidlo, dle něhož pokud zástavní právo není zapsáno do Registru movitých věcí, pozbývá zástavní věřitel práv, které mu zákon přiznává (čl. 3 odst. 4 LHMPD).

---

<sup>113</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 11. května 2021.

<sup>114</sup> Rozhodnutí (španělsky: *Resolución*) Generálního ředitelství ze dne 18.3.2008 [online]. [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-5809](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-5809).

Nad rámec zástavního práva bez přesunu/změny držby samého zákon o zástavním právu k věcem movitým také dále upravuje zákaz zřízení dalšího zástavního práva (španělsky: *el pacto de no volver a hipotecar o pignorar los bienes ya hipotecados o pignorados*). Zákon stanoví, že zákaz zřízení dalšího zástavního práva je neúčinný, totiž příp. zřízený zákaz zřízení dalšího zástavního práva nebude mít žádné účinky, tudíž je možné zřídit zástavní právo bez přesunu/změny držby k věcem již zastaveným, a to i pokud ve vztahu k nim byl takový zákaz ujednán (čl. 2 odst. 1 LHMPD).

Dále k této části věnované zástavnímu právu bez přesunu/změny držby a jeho úpravě v zákoně o zástavním právu k věcem movitým je třeba uvést, že zástavní dlužník nemůže zcizit věci, které jsou předmětem zástavního práva, bez souhlasu zástavního věřitele (čl. 4 LHMPD). Tudíž v případě zástavního práva bez přesunu/změny držby k pohledávce nemůže zástavní dlužník, totiž věřitel zastavené pohledávky, zcizit pohledávku, která je předmětem zástavního práva, bez souhlasu zástavního věřitele.

Závěrem je třeba uvést, že prosté zástavní právo a zástavní právo bez přesunu/změny držby k pohledávce vůči sobě navzájem nejsou ve vztahu hierarchie, totiž vlastnosti a podstata zástavního práva bez přesunu/změny držby nejsou lepší než prostého zástavního práva a rovněž zástavní právo bez přesunu/změny držby nebude požívat lepšího přístupu jakožto k věcněprávnímu zajištění jen z důvodu, že dochází k jeho intabulaci. V případě možného souběhu prostého zástavního práva a zástavního práva bez přesunu/změny držby je pro účely určení pořadí a přednosti zástavního práva rozhodné datum listiny, kterou došlo ke zřízení prostého zástavního práva, resp. datum zápisu v případě zástavního práva bez přesunu/změny držby.<sup>115</sup>

### **2.2.3.1. Registr movitých věcí a uplatnění principu teritoriality**

Registr movitých věcí je veřejným rejstříkem, v němž se evidují oprávnění a zatížení zřízená k movitým věcem. Registr movitých věcí je veden registrátory nemovitých věcí a registrátory ve věcech obchodního rejstříku (španělsky: *Registadores de la Propiedad y Mercantiles*), kteří ve výkonu své funkce podléhají ministerstvu spravedlnosti. Stejně jako se nemovité věci zapisují do Registru nemovitostí, jsou smlouvy týkající se movitých věcí zapisovány do Registru movitých věcí. Registr movitých věcí byl zřízen královským výnosem (španělsky: *Real Decreto*) č. 1828/1999, ze dne 3. prosince, kterým se schvaluje nařízení o rejstříku všeobecných obchodních podmínek (španělsky: *por el que se aprueba el Reglamento*

---

<sup>115</sup> ASENSIO BORRELLAS, Víctor J. *Věcná práva zajišťující dluh a zajištění držby* (španělsky: *Derechos reales de garantía y garantías posesorias*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2015. s. 201. ISBN 9788490860311.

*del Registro de Condiciones Generales de la Contratación*), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Rejstříkové nařízení“), který nabyl účinnosti dne 23. února 2000.<sup>116</sup>

Rejstříkové nařízení stanoví, že se zřizuje Registr movitých věcí, který je tvořen následujícími šesti oddíly: Oddíl plavidel a letadel, Oddíl automobilů a jiných motorových vozidel, Oddíl průmyslových strojů, podniků a inventáře, Oddíl ostatního věcněprávního zajištění, Oddíl pro ostatní movité věci podléhající zápisu a Oddíl rejstříku všeobecných obchodních podmínek (jediné doplňkové ustanovení (španělsky: *Disposición adicional única*) Rejstříkového nařízení).

Registr movitých věcí je veřejným rejstříkem pro každého, kdo má oprávněný zájem znát jeho obsah. Předpokládá se, že oprávněný zájem mají ty osoby nebo subjekty, které vykonávají odbornou nebo podnikatelskou činnost související s nakládáním v právním smyslu (španělsky: *tráfico jurídico*) s movitými věcmi, jako jsou finanční instituce, advokáti, právní zástupci, absolventi sociálních oborů, auditori, správní ředitelé a další odborníci, kteří vykonávají obdobnou činnost, jakož i veřejnoprávní subjekty a orgány a detektivové, pokud uvedou důvod nahlížení do Registru movitých věcí a ten je v souladu s jeho účelem. Rovněž se předpokládá, že oprávněný zájem mají ti, kteří jsou stranami smlouvy, na základě níž došlo ke vzniku práva, které je v Registru movitých věcí zapsáno.<sup>117</sup>

Ve vztahu k Registru movitých věcí se uplatní princip teritoriality, totiž osoba, která bude žádat o zápis práva do Registru movitých věcí, nebude mít možnost výběru, ke kterému registrátorovi, resp. oblastnímu registru (španělsky: *Registros Provinciales*)<sup>118</sup>, podá žádost o zápis daného práva. Místní příslušnost oblastních registrů Registru movitých věcí stanoví nařízení (španělsky: *Orden*) ze dne 19. července 1999, kterým se schvaluje nařízení o Registru prodeje movitých věcí na splátky (španělsky: *por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles*), ve znění pozdějších předpisů. Příkladmo, příslušným registrem pro zápis práva k automobilu bude registr podle místa bydliště kupujícího nebo nájemce, příslušným registrem pro zápis práva k průmyslovým strojům a inventáři bude registr podle sídla provozovny, ke které náleží, a pro ostatní movité věci, které lze zapsat do Registru movitých věcí, bude příslušným registrem pro zápis práva ten registr, který určí zákon, jinak ten odpovídající

---

<sup>116</sup> Výklad toho, co je Registr movitých věcí dle oficiálních webových stránek registrátorů Španělska. [online]. [cit. 2023-10-04]. Dostupné z: <https://www.registradores.org/-/%C2%BFque-es-el-registro-de-bienes-muebles-1?redirect=%2Fel-colegio%2Fregistro-de-bienes-muebles>.

<sup>117</sup> Výklad toho, zdali je Registr movitých věcí veřejným rejstříkem dle oficiálních webových stránek registrátorů Španělska. [online]. [cit. 2023-10-04]. Dostupné z: <https://www.registradores.org/-/%C2%BFel-registro-de-bienes-muebles-es-un-registro-pu-blico-1?redirect=%2Finformacion-al-ciudadano%2Fpreguntas-frecuentes>.

<sup>118</sup> Výklad toho, jak je uspořádán Registr movitých věcí dle oficiálních webových stránek registrátorů Španělska. [online]. [cit. 2023-10-05]. Dostupné z: <https://www.registradores.org/-/%C2%BFco-mo-se-organiza-el-registro-de-bienes-muebles-?redirect=%2Finformacion-al-ciudadano%2Fpreguntas-frecuentes>.

místu bydliště vlastníka dané movité věci (přechodné ustanovení (španělsky: *Disposición transitoria*) odst. 4 výše cit. nařízení).<sup>119</sup>

#### 2.2.4. Zástavní právo k pohledávce v české právní úpravě

Jak již bylo uvedeno výše ve vztahu ke španělské právní úpravě, i ve vztahu k české právní úpravě se uplatní nauka o titulu a modu, aby bylo možné platně zřídit zástavní právo k pohledávce, přičemž titulem je platné právní jednání, totiž uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva, a modem je úkon nezbytný k platnému zřízení zástavního práva.

Pohledávka je ze své podstaty věcí movitou nehmotnou, a tudíž není možné ji předat zástavnímu věřiteli, totiž nemůže dojít k fyzickému přesunu/změně držby dané pohledávky. Z tohoto důvodu bude nezbytné, aby zástavní smlouva, totiž titul, kterým se zřizuje zástavní právo k pohledávce, měla písemnou formu (§ 1314 odst. 1 OZ). Dále platí, že pokud smlouva o zřízení zástavního práva k movité věci, v tomto případě k pohledávce, stanoví, že zástavní právo vznikne zápisem do Rejstříku zástav, bude pro zástavní smlouvu vyžadována forma veřejné listiny (§ 1314 odst. 2 písm. c) OZ), konkrétně notářského zápisu (§ 3026 odst. 2 OZ).

Co se týče modu, který musí nastat, aby zástavní právo k pohledávce bylo platně zřízeno, občanský zákoník neobsahuje výslovnou a kogentní úpravu pro zřízení zástavního práva k pohledávce, které by mělo účinky *erga omnes*. Zástavní právo k movité věci (pohledávce) vznikne zápisem do Rejstříku zástav, pokud tak určí zástavní smlouva (§ 1319 odst. 1 OZ), a v takovém případě díky zápisu zástavního práva do Rejstříku zástav bude zástavní právo působit účinky *erga omnes*. Nicméně, pokud si smluvní strany neujednají zápis zástavního práva do Rejstříku zástav, vznikne zástavní právo k pohledávce účinností zástavní smlouvy (§ 1335 odst. 2 OZ), přičemž tímto způsobem dojde ke zřízení obligačního zástavního práva, které bude mít účinky pouze *inter partes*. V tomto smyslu představuje zápis zástavního práva k pohledávce do Rejstříku zástav pouhou možnost, kterou smluvní strany disponují.

Platí tedy, že pokud si strany neujednají zápis zástavního práva do Rejstříku zástav, bude zástavní právo k pohledávce platně zřízeno okamžikem, kdy zástavní smlouva nabude účinnosti. Zřízené zástavní právo nicméně nabude účinku vůči dlužníkovi zastavené pohledávky (poddlužníkovi) okamžikem, kdy zástavní dlužník zřízení zástavního práva k pohledávce poddlužníkovi oznámí nebo zástavní věřitel zřízení zástavního práva poddlužníkovi prokáže (§ 1335 odst. 2 OZ). Pokud poddlužníka o vzniku zástavního práva informuje zástavní věřitel,

---

<sup>119</sup> Výklad toho, jak se určuje místní příslušnost Registru movitých věcí dle oficiálních webových stránek registrátorů Španělska. [online]. [cit. 2023-10-05]. Dostupné z: <https://www.registradores.org/-/%C2%BFco-mo-se-determina-cua-l-es-el-registro-competente-1?redirect=%2Finformacion-al-ciudadano%2Fpreguntas-frecuentes>.

musí být poddlužníkovi vznik zástavního práva prokázán, např. zástavní smlouvou. Pokud ovšem bude o vzniku zástavního práva informovat zástavní dlužník, tedy poddlužníkům věřitel ze zastavené pohledávky, postačí pouhé oznámení (vyrozumění), na něž nejsou kladeny žádné formální požadavky.<sup>120</sup>

Výše uvedené se nepoužije, pokud si strany ujednaly, že zástavní právo bude zapsáno do Rejstříku zástav. V tomto případě totiž není nutné poddlužníkovi vznik zástavního práva oznámit ani prokazovat, neboť již zápisem do Rejstříku zástav nabude zástavní právo účinky vůči poddlužníkovi.<sup>121</sup>

Judikatura konstatovala, že pokud je zástavní právo k pohledávce účinné vůči poddlužníkovi a zajištěná pohledávka nebyla řádně a včas uspokojena, je poddlužník povinen plnit zástavnímu věřiteli – stejně jako ve všech případech – po splatnosti zastavené pohledávky. Této povinnosti se poddlužník nezprostit, ani když plnění již poskytl svému věřiteli, totiž zástavnímu dlužníkovi, nebo i když již dříve vůči věřiteli učinil jiný úkon, resp. právní jednání, jímž povinnost odpovídající zastavené pohledávce zanikla.<sup>122</sup>

Dále je třeba zmínit, že k tomu, aby zástavní právo k pohledávce mohlo být zapsáno do Rejstříku zástav, je nezbytné, aby zástavní smlouva byla vyhotovena ve formě notářského zápisu (§ 1314 odst. 2 písm. c) ve spojení s § 3026 odst. 2 OZ), což s sebou může nést nemalé náklady. Z tohoto důvodu smluvní strany, které si přejí zajistit dluhy ze smlouvy o zápůjčce nebo smlouvy o úvěru zřízením zástavního práva k pohledávce, stále častěji přistupují k možnosti uzavření prosté zástavní smlouvy, totiž zástavní smlouvy ve formě, která nesplňuje náležitosti notářského zápisu, přičemž tímto způsobem dojde ke zřízení zástavního práva *inter partes*. V rámci takové zástavní smlouvy si smluvní strany mohou ujednat zákaz zřízení (dalšího) zástavního práva (v angličtině známého jako *negative pledge*), který lze zapsat do Rejstříku zástav i přesto, že zástavní smlouva nebude uzavřena ve formě notářského zápisu (§ 35g odst. 4 písm. d) zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „notářský řád“), § 559 OZ), přičemž zápisem zákazu zřízení (dalšího) zástavního práva do Rejstříku zástav dojde k jeho zřízení s účinky *erga omnes* (§ 1309 odst. 2 OZ). I přesto, že na zástavní smlouvu v tomto případě nebude kladen požadavek formy notářského zápisu, bude nezbytné, aby podpisy smluvních stran na zástavní smlouvě, na základě které má dojít k zápisu zákazu zřízení (dalšího) zástavního práva do Rejstříku zástav, byly úředně ověřeny (§ 25 odst. 3

---

<sup>120</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 454. ISBN 978-80-7478-996-0.

<sup>121</sup> SMETANA, Václav. *Zástavní právo k pohledávce dle NOZ. Ad Notam.* 2014, č. 2, s. 23. ISSN 1211-0558.

<sup>122</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.5.2006, sp. zn. 21 Cdo 1891/2005 [online]. [cit. 2023-07-08]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydox3dl42demrz>.

Předpisu Notářské komory České republiky (dále jen „Notářská komora“) o Rejstříku zástav přijatém sněmem Notářské komory podle § 37 odst. 3 písm. t) notářského řádu, k němuž udělilo souhlas Ministerstvo spravedlnosti podle § 37 odst. 4 tohoto zákona (dále jen „Předpis o Rejstříku zástav“).

Dalším typem zákazu, který je možné zřídit k předmětu zástavního práva vedle zástavního práva samého, je zákaz zatížení nebo zcizení. Obecná úprava zákazu zatížení nebo zcizení je obsažena v občanském zákoníku a stanoví, že tento zákaz bude působit pouze mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo (§ 1761 OZ). Pokud tedy má tento zákaz působit účinky *erga omnes*, je nezbytné, aby byl zapsán do veřejného rejstříku, v případě zákazu zatížení nebo zcizení zřízeného k pohledávce do Rejstříku zástav.

Zákaz zatížení nebo zcizení není zvlášť upraven notářským řádem ani Předpisem o Rejstříku zástav. Občanský zákoník ve vztahu k Rejstříku zástav zvlášť upravuje pouze zákaz zřízení zástavního práva, o němž již autorkou této práce bylo pojednáno výše. Podle doktríny je zákaz zřízení zástavního práva zvláštním případem zákazu zatížení.<sup>123</sup> Jedná se tedy o různé typy zákazů, které lze zřídit. Z výše uvedeného se dovozuje, že zákaz zatížení nebo zcizení nelze zapsat do Rejstříku zástav (např. na rozdíl od katastru nemovitostí nebo obchodního rejstříku), a tudíž nemůže působit účinky *erga omnes*, a v případě zřízení takového zákazu k pohledávce může být zřízen s účinky pouze *inter partes*.

Závěrem k této části věnované zástavnímu právu k pohledávce v české právní úpravě by autorka této práce ráda zmínila dvě zvláštnosti týkající se zástavního práva k pohledávkám ze smluv o (bankovních) účtech a z pojistných smluv.

V případě zástavního práva k pohledávkám ze smluv o (bankovních) účtech má zástavní věřitel právo přikázat bance nebo jinému subjektu, která daný účet zástavního dlužníka vede, aby mu vyplatila zůstatek na účtu do výše zajištěného dluhu, a to při splnění podmínky, že zástavní věřitel bance oznámí výši a splatnost zajištěného dluhu (§ 1339 OZ).

Co se týče zástavního práva k pohledávkám z pojistné smlouvy, pokud je po dlužníkovi požadováno, aby za účelem zajištění pohledávky věřitele zřídil zástavní právo k veškerému svému majetku, je třeba věnovat pozornost tomu, zdali dlužník ve vztahu ke svému majetku uzavřel pojistné smlouvy. Pokud je věc, která je předmětem zástavního práva, pojištěna na základě pojistné smlouvy a nastane-li pojistná událost, bude pojišťovna plnit z pojistné smlouvy zástavnímu

---

<sup>123</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář [online]. [cit. 2023-07-08]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. Komentář k § 1761 (Hulmák). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgpwk5tlgezs443cl4zdamjls144dsx3qmyytorr>.

věřiteli, a to za předpokladu, že zástavní věřitel pojišťovně včas prokáže, že na věci vázne zástavní právo zřízené v jeho prospěch, nebo pokud zástavce nebo zástavní dlužník tuto skutečnost pojišťovně včas oznámí (§ 1354 odst. 1 OZ). Platí tedy, že pro případ, kdy pojištěná věc je předmětem zástavního práva, nebude nutné zřizovat zástavní právo k pohledávkám z dané pojistné smlouvy, jelikož zástavní věřitel bude mít právo na pojistné plnění ve vztahu k věcem, ke kterým bylo zřízeno zástavní právo.

Pravidlo, které vyplývá z výše citovaného ustanovení, je třeba vnímat jako přímý nárok zástavního věřitele na pojistné plnění, přičemž tento nárok je nárokem akcesorickým ve vztahu k zástavnímu právu. Účelem toho, že v případě pojistné události je z pojistné smlouvy plněno zástavnímu věřiteli, pokud je zástava pojištěna, je především posílit, resp. rozšířit zajišťovací i uhrazovací funkci zástavního práva v souvislosti s nahodilou událostí, která by mohla mít vliv na snížení hodnoty zástavy.<sup>124</sup>

Srovnatelné pravidlo nalezneme i ve španělské právní úpravě, kde platí, že zástavní věřitel bude mít právo na pojistné plnění, které by jinak náleželo vlastníkově zastavené věci, pokud k pojistné události dojde poté, co došlo ke zřízení zástavního práva. Za tímto účelem musí pojistník nebo pojištěný oznámit pojistiteli vznik zástavního práva, jakmile se o jeho existenci dozví. Pojistitel, kterému byla existence zástavního práva oznámena, nemůže vyplatit dlužné pojistné plnění bez souhlasu zástavního věřitele (čl. 40 odst. 1, 2 zákona č. 50/1980, ze dne 8. října, o pojistné smlouvě (španělsky: *Ley de Contrato de Seguro*), ve znění pozdějších předpisů).<sup>125</sup>

#### 2.2.4.1. Rejstřík zástav

Obdobou Registru movitých věcí v České republice je Rejstřík zástav. Rejstřík zástav je veřejným seznamem, který vede, provozuje a spravuje Notářská komora v souladu s ust. § 35a a dále § 35f a násl. notářského řádu. Bližší úprava Rejstříku zástav je pak obsažena v Předpisu o Rejstříku zástav. Skutečnost, že je Rejstřík zástav označován za seznam, lze odůvodnit tím, že se jedná o evidenci věcí<sup>126</sup>, nikoliv o evidenci osob, jak by tomu bylo v případě rejstříku (např. obchodní rejstřík, insolvenční rejstřík).<sup>127</sup>

<sup>124</sup> ŠIMEK, Robert. Přímý nárok zástavního věřitele pro případ pojištění zástavy. *Obchodněprávní revue*. 2019, č. 1 [online]. [cit. 2023-10-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfpw64s7gfpngxzr&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

<sup>125</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 20. dubna 2021.

<sup>126</sup> BÍLEK, Petr, JINDŘICH, Miloslav, RYŠÁNEK, Zdeněk, BERNARD, Pavel a kol. Notářský řád. Komentář [online]. [cit. 2023-10-02]. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. Komentář k § 35i (Bernard). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrhbpwk232ge3deltmjptcojzgjptgnjyl5yggmmzvne>.

<sup>127</sup> Důvodová zpráva k § 980 OZ [online]. [cit. 2023-10-02]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.



Rejstřík zástav byl zaveden s účinností od 1. ledna 2002 novelou mj. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 a notářského řádu provedenou zákonem č. 317/2001 Sb. K zavedení Rejstříku zástav došlo mj. z důvodu potřeby možnosti zřízení zástavního práva k movitým věcem, aniž by musely být předány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě a mohly být zejm. zástavním dlužníkem nadále používány. Cílem předmětné novely a zavedení Rejstříku zástav měla být podpora poskytování úvěrů středním podnikatelům.<sup>128</sup>

Nad rámec zástavního práva k pohledávkám, o čemž již autorkou této práce bylo pojednáno výše, lze do Rejstříku zástav zapsat zástavní právo k následujícím kategoriím věcí: věci nemovité, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu, totiž katastru nemovitostí (např. podzemní tunely a garáže), obchodnímu závodu, zásobám a ostatním věcem hromadným, uměleckému dílu, vozidlu, cennému papíru na doručitele a ostatním movitým věcem (§ 4 Předpisu o Rejstříku zástav).

#### **2.2.4.1.1. Veřejnost Rejstříku zástav**

I přesto, že žádný z předpisů upravujících Rejstřík zástav, zejm. notářský řád, Předpis o Rejstříku zástav ale ani občanský zákoník, tak nestanoví explicitně, je Rejstřík zástav evidencí veřejnou<sup>129</sup>, přesněji veřejným seznamem<sup>130</sup>, jak již bylo uvedeno výše. Rejstřík zástav byl původně zaveden a označen jako seznam neveřejný (§ 35b odst. 1 notářského řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013). Pro vydání opisu nebo výpisu z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že v Rejstříku zástav určitá věc, hromadná věc nebo soubor věcí není evidována jako zástava, tak bylo potřeba, aby žadatel osvědčil oprávněný zájem (§ 35b odst. 6 notářského řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013).

Rejstřík zástav se stal veřejným od 1. ledna 2014, a to účinností zákona č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, ve znění pozdějších předpisů, kterým byl mj. novelizován notářský řád. Jak již bylo uvedeno výše, notářský řád (ve znění cit. novely) sice explicitně nestanoví, že se jedná o veřejný seznam, veřejnou povahu Rejstříku zástav lze ale vyvodit z ustanovení, které stanoví, že kterýkoliv notář vydá každému na jeho žádost opis nebo výpis z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že v Rejstříku zástav určitá věc není evidována jako zástava nebo o tom, že není evidován zákaz zřízení zástavního práva k věci neevidované v Rejstříku zástav jako zástava (§ 35i odst. 1 notářského řádu, dále v § 39

---

<sup>128</sup> RUŽIČ, Dušan. Zástavní právo ve vztahu k Rejstříku zástav. *Ad Notam*. 2009, č. 3, s. 91. ISSN 1211-0558.

<sup>129</sup> Důvodová zpráva k bodu 20 (§ 35d až 35l) zákona č. 303/2013 Sb. [online]. [cit. 2023-10-02]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45500/1/2>.

<sup>130</sup> KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. s. 270-271. ISBN 978-80-7400-291-5.

odst. 1 Předpisu o Rejstříku zástav).<sup>131</sup> Oproti předchozí právní úpravě tak žadatel nemusí prokazovat právní zájem. Nicméně takto je splněna pouze první z řady podmínek, aby Rejstřík zástav skutečně byl veřejným seznamem. Další podmínky, které obecně musí evidence věci naplňovat, aby mohla být veřejným seznamem, jsou upraveny v § 980 až 986 OZ.

### 2.2.5. Srovnání španělské a české právní úpravy zástavního práva k pohledávce

Úvodem by autorka této práce ráda v krátkosti připomněla, že na rozdíl od španělské právní úpravy, v rámci níž se ve vztahu k pohledávce rozlišuje mezi prostým zástavním právem a zástavním právem bez přesunu/změny držby, česká právní úprava takové terminologické rozlišení nezná a hovoří vždy pouze o zástavním právu bez dalšího.

V každé ze srovnávaných zemí rovněž existují odlišné národní rejstříky, do nichž lze zástavní právo k pohledávce zapsat, kterými jsou Registr movitých věcí ve Španělsku a Rejstřík zástav v České republice. Je třeba zmínit, že ve vztahu k Registru movitých věcí na rozdíl od Rejstříku zástav se uplatní princip teritoriality, totiž zástavní právo bez přesunu/změny držby k pohledávce se zapíše do příslušného registru podle bydliště/sídla zástavce (čl. 70 odst. 4 LHMPD). Český Rejstřík zástav vede, provozuje a spravuje Notářská komora a zápisy do Rejstříku zástav jsou prováděny notáři napřímo (§ 35a odst. 1 a § 35g odst. 1 notářského řádu). Smluvní strany mají možnost volby notáře, který sepíše zástavní smlouvu k pohledávkám ve formě notářského zápisu, přičemž tentýž notář také provede zápis zástavního práva k pohledávkám do Rejstříku zástav tak, aby zástavní právo bylo platně a účinně zřízeno, a učiní tak bez zbytečného odkladu po uzavření zástavní smlouvy (§ 35g odst. 2 písm. a) a § 35g odst. 3 notářského řádu). V rámci systému českého práva neexistují osoby registrátorů, jako tomu tak je ve Španělsku, a tudíž zápisy zástavních práv k pohledávkám provádějí sami notáři. Je třeba konstatovat, že španělský právní systém v tomto ohledu poskytuje vyšší míru právní jistoty. Pokud totiž má dojít k zápisu zástavního práva do Registru movitých věcí, dochází k tzv. dvojí kontrole zákonnosti obsahu zástavní smlouvy k pohledávkám, a to jednak ze strany notáře, který zástavní smlouvu sepíše ve formě notářského zápisu, a následně ze strany registrátora, který zkoumá obsah zástavní smlouvy (čl. 72 písm. c) LHMPD) před tím, než provede zápis zástavního práva k pohledávce do Registru movitých věcí.

Osoba tzv. registrátora (španělsky: *registrador*) v rámci španělského právního systému je státním úředníkem (španělsky: *funcionario público*), který je členem Sboru registrátorů nemovitých věcí ve věcech obchodního rejstříku a movitých věcí (španělsky: *Cuerpo*

---

<sup>131</sup> KOŽIAK, Jaromír, VLÁČIL, David, RUBAN, Radek. *Notářský řád: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. s. 129. ISBN 978-80-7598-283-4.

*de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles*). Registrátor je současně státním úředníkem, který je do své funkce vybírán státem na základě vykonané veřejné státní zkoušky, a dále je rovněž právníkem (španělsky: *profesional del Derecho*), a to zejména ve vztahu k vedení jemu přidělenému úřadu, k personálu, který zaměstnává, k jeho odměňování určeného tarifním způsobem (španělsky: *retribución por arancel*) a v neposlední řadě k jeho osobní a přímé občanskoprávní odpovědnosti (nad rámec odpovědnosti kárné a trestní).<sup>132</sup>

Co se týče zřízení zástavního práva k pohledávce samého, lze shrnout, že oba systémy mají své podobnosti, přičemž prosté zástavní právo dle španělské právní úpravy lze přirovnat k možnosti neujednat vznik zástavního práva k pohledávce jeho zápisem do Rejstříku zástav, jak předpokládá česká právní úprava, přičemž takové zástavní právo bude vůči dlužníkovi zastavené pohledávky účinné až poté, kdy se mu zřízení zástavního práva oznámí. Dále zástavní právo k pohledávce bez přesunu/změny držby, které se zapíše do Registru movitých věcí, bude ve většině aspektů odpovídat zástavnímu právu, které vznikne zápisem do Rejstříku zástav.

Dále je třeba zmínit rozdílnosti mezi zákazem zřízení dalšího zástavního práva dle španělské právní úpravy a zákazem zřízení dalšího zástavního práva dle právní úpravy české. Dle španělské právní úpravy, ujednaný zákaz zřízení dalšího zástavního práva nebude účinný, tedy zástavní dlužník může zřídit zástavní právo k pohledávkám, které již dříve byly zastaveny. Pokud by se stejné pravidlo uplatnilo i v českém právním řádu, ve skutečnosti by toto nepředstavovalo velkou změnu pro zástavního věřitele, v jehož prospěch bylo zřízeno zástavní právo k pohledávce v prvním pořadí, jelikož pohledávka tohoto zástavního věřitele by byla uspokojena přednostně před pohledávkami případných ostatních zástavních věřitelů, v jejichž prospěch byla zřízena zástavní práva v dalším pořadí. Nicméně, jak již autorka této práce uvedla výše, v českém právním systému v případě zřízení zástavního práva k pohledávce se zřízením zákazu zřízení dalšího zástavního práva využívá poměrně často jakožto účinné ochrany, kterou lze zřídit s účinky *erga omnes*, přičemž není nutné uzavírat zástavní smlouvu k pohledávkám ve formě notářského zápisu a dojde tak ke zřízení zástavního práva, které bude účinné pouze *inter partes*. Využití této možnosti má své opodstatnění zejm. v případě, pokud má dojít ke zřízení zástavního práva k pohledávkám, které ve svém souhrnu mají nižší hodnotu. Jelikož uzavření zástavní smlouvy k pohledávkám ve formě notářského zápisu může být poměrně nákladné, smluvní strany mohou cestou zřízení zákazu zřízení dalšího zástavního práva k pohledávkám zapsaného do Rejstříku zástav docílit účinné a ekonomicky výhodné ochrany svých nároků.

---

<sup>132</sup> Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo ze dne 22. března 2021.

V souvislosti s tímto je ale třeba podotknout, že tato ochrana zástavního věřitele, která se zdá být silná, může být narušena zápisem zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (§ 35h notářského řádu). Zápis takového zástavního práva totiž Notářská komora provede na základě písemné žádosti orgánu veřejné moci, a to bez ohledu na to, zdali je v Rejstříku zástav k předmětné věci zapsán zákaz zřízení zástavního práva. V tomto případě by tak i později vzniklé zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci, které by bylo zapsáno do Rejstříku zástav, mělo přednostní postavení v uspokojení jím zajištěného práva před nezapsaným obligačním zástavním právem (§ 2016 OZ).<sup>133</sup>

Závěrem této části by autorka ráda srovnala pravidlo existující ve španělském právním řádu, dle něhož dlužník nemůže zcizit věci, které jsou předmětem zástavního práva, bez souhlasu zástavního věřitele. Na tomto místě se nabízí srovnání s institutem zákazu zatížení nebo zcizení existujícím v českém právním řádu. Dle názoru autorky v tomto případě dává španělská právní úprava zástavnímu věřiteli větší právní jistotu, jelikož se jedná o pravidlo vyplývající přímo ze zákona. Česká právní úprava smluvním stranám umožňuje, aby si v zástavní smlouvě ujednaly, že zástavní dlužník nesmí zcizit pohledávku, která je předmětem zástavního práva, bez předchozího souhlasu zástavního věřitele. Takové ujednání by ovšem bylo závazné pouze s účinky *inter partes*, jelikož zástavní smlouva jako celek nemůže být předmětem zápisu do veřejného rejstříku. Nadto, pokud si smluvní strany ujednají zákaz zatížení nebo zcizení k pohledávce, která je předmětem zástavního práva, nebude možné provést zápis takového zákazu do Rejstříku zástav, a tudíž nedojde k jeho zřízení s účinky *erga omnes*.

Lze shrnout, že ve vztahu k zástavnímu právu k pohledávkám existují rozdíly mezi oběma právními úpravami, zejm. co se týče zápisu zástavních práv do příslušných veřejných rejstříků a účinnosti/účinků zástavního práva. V každé ze zkoumaných právních úprav lze nalézt její nedostatky, stejně tak jako její výhody. Dle názoru autorky této práce nelze jednoznačně určit, která ze zkoumaných právních úprav je vhodnější, protože každá z těchto právních úprav je odrazem historie a specifické právní kultury rozvinuté v dané zemi.

### **2.3. Propadná zástava a její přípustnost**

Propadná zástava (španělsky: *pacto comisorio*) je obecně jedním ze způsobů, jak vykonat zástavní právo tak, aby se zástavní věřitel mohl uspokojit ze zástavy. Propadná zástava umožňuje věřiteli, aby se v případě nesplnění závazku přímo zmocnil věci, která je předmětem zajištění. Na rozdíl od české právní úpravy, španělská právní úprava institut propadné zástavy zakazuje,

---

<sup>133</sup> KOLLÁRIKOVÁ, Eva. Několik poznámek k zástavnímu právu. *Ad Notam*. 2015, č. 6, s. 13. ISSN 1211-0558.

aby tak byla zachována zásada *par conditio creditorum*, resp. zásada *pari passu*, neboli poměrného uspokojování nároků věřitelů, a předešlo se bezdůvodnému obohacení na straně věřitele.<sup>134</sup> Obecný zákaz propadné zástavy je zakotven ve španělském občanském zákoníku, který stanoví, že věřitel si nesmí přivlastnit (španělsky: *apropiarse*) věci, které jsou předmětem zástavního práva, ani s nimi jinak nakládat (španělsky: *disponer*) (čl. 1859 CC).

Zákaz propadné zástavy byl i v nedávné době opakovaně potvrzen španělským Nejvyšším soudem. Španělský Nejvyšší soud o zákazu propadné zástavy konstatoval, že čl. 1859 CC stanoví v souladu se španělským historickým právem a precedenty kodifikace CC, že zákaz propadné zástavy, který brání věřiteli, aby poté, kdy dojde k prodlení zástavního dlužníka, se zmocnil věci, která mu byla předána jako zajištění splnění závazku, a to buď přímo jejím přivlastněním, nebo nepřímo jejím zcizením. V projednávané věci se řešila platnost ujednání, kterým se ručitelé zavázali, že pokud by v důsledku úplného nebo částečného nesplácení pohledávky museli ručitelé převzít odpovědnost za splnění pohledávky, zavazují se na vlastní náklady převést na věřitele nemovitost, která je předmětem zástavního práva. Španělský Nejvyšší soud vyvodil, že pokud obsah takového atypického zajištění závazku/záruky naplňuje znaky propadné zástavy, je nezbytné takové ujednání považovat za propadnou zástavu, jejíž sjednání je absolutně neplatné.<sup>135</sup>

Španělský Nejvyšší soud v dalším ze svých judikátů shrnul, že španělský právní řád zcela odmítá jakoukoli právní konstrukci (obecně nazývanou jako propadná zástava), podle níž si věřitel v případě nesplnění své pohledávky může s konečnou platností přivlastnit majetek, který byl poskytnut jako zajištění splnění jeho pohledávky (čl. 1859 a 1884 CC). Taková ujednání nejsou podle čl. 1255 CC<sup>136</sup> přípustná a spadala by do oblasti obcházení zákona (španělsky: *fraude de ley*<sup>137</sup>) podle čl. 6 odst. 4 CC<sup>138</sup>. V projednávané věci se jednalo o situaci tzv. zpětné koupě (španělsky: *venta a carta de gracia*). Jedná se o simulovaný prodej (který zastírá zápůjčku), při němž osoba (domnělý prodávající, ve skutečnosti dlužník) prodává věc kupujícímu (ve skutečnosti věřiteli) se závazkem zpětné koupě. Pokud v této lhůtě neuplatní právo na zpětnou koupi (ve skutečnosti nevrátí peníze, které byly stanoveny jako cena), nabývá kupující (věřitel)

<sup>134</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 19. dubna 2021.

<sup>135</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 21.2.2017, sp. zn. STS 581/2017 [online]. [cit. 2023-10-10]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/18a28c0d23e175e9>.

<sup>136</sup> Pozn.: Čl. 1255 CC stanoví, že smluvní strany si mohou sjednat takové dohody, doložky a podmínky, které považují za vhodné, pokud nejsou v rozporu se zákonem, dobrými mravy nebo veřejným pořádkem.

<sup>137</sup> Poznámka k výkladu pojmu: DPEJ k výkladu španělského pojmu *fraude de ley* uvádí, že se jedná o jednání zdánlivě v souladu se zákonem, které se ve skutečnosti snaží vyhnout použití pravidla stanoveného pro danou skutečnost. [online]. [cit. 2023-10-10]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/lema/fraude-de-ley>.

<sup>138</sup> Pozn.: Čl. 6 odst. 4 CC stanoví, že právní jednání učiněná pod záštitou textu předpisu, která sledují výsledek zakázaný právním řádem nebo jsou s ním v rozporu, se považují za obcházení zákona a nebrání řádnému uplatnění normy, kterou měla obejít.

vlastnictví věci. Jednání, které je typickým případem propadné zástavy: věřitel, který vystupuje jako kupující, nabývá věc, pokud mu není vrácena prostřednictvím zpětné koupě zapůjčená částka. Takové ujednání o propadné zástavě je neplatné: prodávající (dlužník) je povinen peníze vrátit, ale kupující (věřitel) nenabude věc pouhým nesplněním této povinnosti.<sup>139</sup>

### 2.3.1. Historický vývoj úpravy propadné zástavy

Zákaz ujednání o propadné zástavě (latinsky: *pactum commissorium*) má svůj myšlenkový základ již v římském právu. Chrání zástavce před tím, aby zástavní věřitel v případě prodlení s plněním na zajištěnou pohledávku nabyt vlastnické právo k zástavě, jejíž hodnota zpravidla přesahuje hodnotu zajištěné pohledávky. Úskalí spočívá v tom, že k propadnutí zástavy do vlastnictví zástavního věřitele má dojít automaticky, ocitne-li se dlužník v prodlení (zpravidla bez toho, aby se zkoumala hodnota zástavy). Zákaz má tedy poskytnout ochranu před rizikovým jednáním zástavce pro případ, že nebude schopen řádně vyhovět všem svým povinnostem, totiž nebezpečí spočívá v předem sjednaném propadnutí často hodnotnější zástavy.<sup>140</sup>

Dále pro římskoprávní úpravu platí, že pokud nedojde ke splnění závazku, má zástavní věřitel právo vykonat zástavní právo buď tak, že si předmět zástavního práva jako propadnou zástavu ponechá (latinsky: *lex commissoria*) nebo prodejem zastavené věci (latinsky: *ius distrahendi*, resp. *pactum de distrahendo*), kdy je dále povinen vrátit zástavnímu dlužníkovi hyperochu (latinsky: *superfluum*), tedy částku, kterou získal z prodeje zastavené věci a která přesahuje hodnotu hlavního závazku, který byl zástavním právem zajištěn.<sup>141142</sup>

Úprava vycházející z římského práva, která institut propadné zástavy připouštěla, přetrvala ve španělské právní úpravě až do roku 1889, tedy do přijetí španělského občanského zákoníku. V průběhu 19. st. ve španělské společnosti existoval obrovský problém s lichvou a propadnými zástavami. Důvodem byla mj. regulace mrtvých rukou, tedy skutečnost, že nemovitosti držené církví nemohly být volně obchodovány a většina společnosti tak neměla možnost vlastnit nemovitosti. Pokud se tedy někdo rozhodl vzít si zápůjčku/úvěr, musel mimo jiné svému věřiteli kromě jistiny uhradit i velmi vysoký, lichvářský úrok a dále měl povinnost dát věřiteli do zástavy

<sup>139</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 4.2.2020, sp. zn. STS 312/2020 [online]. [cit. 2023-10-10]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/d0b4034ef8e65493>.

<sup>140</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. [cit. 2023-10-14]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Komentář k § 1315 (Bezouška). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjls44dsx3qmyytmjv>.

<sup>141</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. s. 25. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>142</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. s. 18. ISBN 978-80-7478-996-0.

movitou věc, která zpravidla měla násobně vyšší hodnotu, než byl zapůjčený obnos peněz, přičemž pokud dlužník neplnil, měl věřitel možnost si danou věc jakožto propadnou zástavu ponechat.

I v české právní úpravě, která ve své současné podobě institut propadné zástavy za splnění určitých podmínek připouští, o čemž autorka bude pojednávat níže, byl institut propadné zástavy do přijetí OZ zakázán. Dosavadní právní úprava pod sankcí absolutní neplatnosti stanovila, že ujednání zástavních smluv jsou neplatná, pokud stanoví, že při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (§ 169 písm. e) OZ 1964). Výjimkou z tohoto pravidla bylo ust., podle něhož byl zástavní věřitel oprávněn vykonávat práva spojená se zastaveným obchodním podílem, jestliže se nepodařilo zastavený obchodní podíl prodat, či se mohl se zástavcem dohodnout, že přijme jeho obchodní podíl na úhradu dluhu (§ 117a odst. 7 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013).<sup>143</sup>

Na závěr lze shrnout, že institut propadné zástavy je velmi starý a v právní historii se paradoxně vyvíjel nejprve jako figura přípustná, přes různé proměny až k dnešní podobě, kdy je propadná zástava naopak chápána jako institut negativní a zakázaný.<sup>144</sup>

### 2.3.2. Propadná zástava v současné české právní úpravě

Současná česká právní úprava institut propadné zástavy a jejího sjednání připouští za splnění určitých podmínek. Platí, že se zakazuje takové ujednání, dle něhož může věřitel zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat, dokud zajištěný dluh nedospěje (§ 1315 odst. 2 písm. b) OZ). Pokud ovšem je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, nepřihlíží se k výše uvedenému ujednání, a to až již k němu došlo před dospělostí zajištěného dluhu nebo i poté, co zajištěný dluh dospěl (§ 1315 odst. 3 OZ). Lze tedy shrnout, že propadnou zástavu lze za splnění výše uvedených podmínek ujednat s jakoukoliv právnickou osobou nebo s fyzickou osobou, která není spotřebitelem ve smyslu § 419 OZ nebo malým nebo střední podnikatelem, resp. podnikem, ve smyslu čl. 2 odst. 2 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne

---

<sup>143</sup> MAREK, R., JEŽEK, V.: Cenné papíry v novém občanském zákoníku. Komentář [online]. [cit. 2023-10-14]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013. Komentář k § 1315 (Ježek). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zsgaxhgys7giydcms7ha4v64dggeztzni>.

<sup>144</sup> TĚGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*. 2012, č. 12 [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgipxa4s7gezf6427gq2ti&groupIndex=0&rowIndex=0>.

17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem<sup>145</sup>.

Pokud by ujednání o propadné zástavě bylo sjednáno dříve, než to zákon dovoluje, totiž před okamžikem dospělosti zajištěného dluhu, bude ujednání o propadné zástavě relativně neplatné. Závěr, že se bude jednat pouze o relativní neplatnost, byl potvrzen i Nejvyšším soudem.<sup>146</sup> To ovšem s ohledem na § 576 OZ nebude mít vliv na existenci, platnost a závaznost zbytku zástavního závazku, když toto ust. stanoví, že pokud se důvod neplatnosti týká jen takové části právního jednání, kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas. I s ohledem na závěry Nejvyššího soudu<sup>147</sup> by mělo nadále platit, že je třeba dávat přednost výkladu, který zachová ostatní části smlouvy, když ujednání o propadné zástavě lze zpravidla od ostatního obsahu zástavní smlouvy oddělit.<sup>148</sup>

Platí, že před splatností zajištěného dluhu lze sjednat, že věřitel si zástavu ponechá k uspokojení zajištěného dluhu, pokud se tak nestane za „libovolnou, anebo předem určenou cenu“. Právní úprava tedy připouští ujednání o realizaci převodem zástavy na zástavního věřitele uzavřená před splatností zajištěného dluhu, pokud bude jejich součástí ujednání, které zajistí na libovůli věřitele nezávislé a předem neurčené ocenění zástavy.<sup>149</sup> Lze tedy dovodit, že dle aktuální právní úpravy může obstát ujednání účastníků zástavní smlouvy v tom smyslu, že na zástavního věřitele bude převedeno vlastnické právo za cenu, kterou smluvní strany dohodnou po splatnosti zajištěného dluhu, nebo za tržní cenu, kterou přezkoumatelným způsobem určí nestranný třetí, totiž znalec.<sup>150</sup>

---

<sup>145</sup> Dle cit. nařízení je malým podnikem podnik, který zaměstnává méně než 50 osob a jehož roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 10 milionů EUR, a středním podnikem podnik, který zaměstnává méně než 250 osob a jehož roční obrat nepřesahuje 50 milionů EUR nebo jehož bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 43 miliony EUR.

<sup>146</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2019, sp. zn. 21 Cdo 1961/2019 [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgazdex3dl4ytsmrtgu&groupIndex=0&rowIndex=0>.

<sup>147</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.2.2016, sp. zn. 21 ICdo 59/2015 [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaytox3dl4ytknruhe&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=text>.

<sup>148</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-10-14]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 1315 (Hamp). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytmjv#>.

<sup>149</sup> RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 9 [online]. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7hfpngxzsgqyq&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search-facets>.

<sup>150</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář [online]. [cit. 2023-10-14]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Komentář k § 1315 (Hamp). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjls144dsx3qmyytmjv#>.



### 2.3.3. Marciánský pakt jakožto obdoba propadné zástavy

Marciánský pakt (španělsky: *pacto marciano*) je institutem, který představuje určitou výjimku z obecného zákazu propadné zástavy, jenž je zakotven ve španělské právní úpravě. Tento institut, který má svůj základ v římském právu, se objevuje v Digestech a je pojmenován po římském právníkovi (španělsky: *jurisconsulto*) Marcianovi. Marciánský pakt je modalitou propadné zástavy a lze jej chápat jako takové ujednání, které spočívá v možnosti dlužníka a věřitele dohodnout se, že pokud v době splatnosti dluhu dlužník nebude plnit, přejde vlastnictví věci, která je předmětem marciánského paktu a zajišťuje splnění dluhu, poté, co bude spravedlivě oceněna, na věřitele s tím, že věřitel bude povinen vrátit dlužníkovi případný přebytek mezi uvedeným oceněním a výší nesplněného dluhu.<sup>151</sup>

Úprava marciánského paktu není ve španělském právním řádu explicitně zakotvena, nicméně jeho přípustnost lze dovodit z výnosu o zadávání veřejných zakázek. Tento výnos stanoví, že ujednáním o zajištění formou zástavního práva k movité věci se rozumí ujednání, na jehož základě poskytovatel zajištění poskytuje finanční zajištění ve formě zástavního práva k movité věci příjemci zajištění nebo v jeho prospěch, přičemž si zachovává vlastnictví věci nebo pohledávky, které jsou předmětem zajištění (čl. 6 odst. 3 výnosu o zadávání veřejných zakázek). Výnos dále stanoví, ve vztahu k jakým typům movitých věcí lze vykonat zajištění formou zástavního práva k movité věci jejím přivlastněním (španělsky: *apropiación*), přičemž tak lze učinit ve vztahu k (i) obchodovatelným cenným papírům nebo jiným finančním nástrojům (španělsky: *valores negociables u otros instrumentos financieros*), (ii) hotovým penězům (španělsky: *efectivo*) a (iii) pohledávkám (čl. 11 odst. 2 výnosu o zadávání veřejných zakázek). Lze tedy konstatovat, že marciánský pakt lze sjednat ve vztahu k věcem, u nichž lze (poměrně) jednoduše a objektivně určit jejich hodnotu.

Dále platí, že přivlastnění věci, která je předmětem zajištění, bude možné, pokud si tak strany ujednaly v dohodě/smlouvě o zajištění a pokud si strany v dohodě/smlouvě o zajištění ujednaly způsob ocenění obchodovatelných cenných papírů nebo jiných finančních nástrojů anebo pohledávek (čl. 11 odst. 3 výnosu o zadávání veřejných zakázek). Ocenění zajištění má být provedeno ekonomicky/tržně správným způsobem (španělsky: *de una manera comercialmente correcta*). Za tímto účelem se potřebná ocenění a výpočty přizpůsobí podle aktuální tržní hodnoty obchodovatelných cenných papírů, které byly poskytnuty jako zajištění. V každém případě se případný přebytek po splnění příslušného dluhu vrátí poskytovateli zajištění (čl. 13 výnosu o zadávání veřejných zakázek).

---

<sup>151</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

Otázka platnosti marciánského paktu vyvstává v souvislosti s věcmi, které nemají objektivně zjištěnou peněžní hodnotu, která by sama o sobě vylučovala možnost bezdůvodného obohacení při prodeji nebo přivlastnění takové věci, přičemž tato otázka není v současné době jednoznačně vyřešena. Generální ředitelství se ve svém rozhodnutí, jehož předmětem byla otázka platnosti marciánského paktu v souvislosti se zástavním právem k lodi (španělsky: *hipoteca naval*), usneslo na tom, že marciánský pakt je přípustný, pokud podléhá objektivnímu způsobu ocenění věci, která je předmětem zajištění, a pokud podléhá systému rozdělení případného přebytku hodnoty, který bude náležet věřitelům v dalším pořadí.<sup>152153</sup>

Přípustnost marciánského paktu byla rovněž potvrzena i nedávnou judikaturou španělského Nejvyššího soudu. V roce 2019 španělský Nejvyšší soud ve svém usnesení konstatoval, že marciánský pakt je ujednáním, podle něhož si věřitel může přivlastnit zastavenou věc, aniž by toto jednání podléhalo jakémukoli časovému omezení. Platí, že pokud tak stanoví ujednání o zajištění formou zástavního práva k movité věci, může osoba oprávněná ze zajištění nakládat s předmětem zajištění tak, že může předmět zajištění užívat a disponovat s ním jakožto osoba oprávněná z tohoto zajištění.<sup>154</sup> Na výše cit. usnesení pak v roce 2023 španělský Nejvyšší soud navázal a vyložil, že pojem „přivlastnění“ a slovní spojení „výkon zástavního práva přivlastněním“, obsažené ve smlouvě, je třeba vykládat v úzkém smyslu, který jim přisuzuje čl. 11 výnosu o zadávání veřejných zakázek, který povoluje tzv. marciánský pakt, tj. oprávnění věřitele přivlastnit si předmět zajištění za předpokladu, že je splněn požadavek, že je tak ve smlouvě ujednáno a je stanoven objektivní postup ocenění (v tomto případě odkazem na cenu stanovenou ve smlouvě o předkupním právu) tak, že částka se v souladu s oceněním stanoveným ve smlouvě použije na splnění existujícího dluhu.<sup>155</sup>

#### 2.3.4. Srovnání významu a použití propadné zástavy ve španělské a české právní úpravě

Jak již bylo uvedeno výše, španělská právní úprava institut propadné zástavy ze zákona zakazuje a bylo tak současně opakovaně potvrzeno i španělským Nejvyšším soudem. Výjimkou ze zákazu propadné zástavy je institut marciánského paktu, který ze zákona lze použít pouze ve velmi omezených případech, pokud předmětem zajištění jsou obchodovatelné cenné papíry

<sup>152</sup> Rozhodnutí (španělsky: *Resolución*) Generálního ředitelství ze dne 26.12.2018 [online]. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-1035](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-1035).

<sup>153</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

<sup>154</sup> Usnesení (španělsky: *auto*) španělského Nejvyššího soudu ze dne 23.1.2019, sp. zn. ATS 377/2019 [online]. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/842221c08e307fcb/20190201>.

<sup>155</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 27.6.2023, sp. zn. STS 2994/2023 [online]. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1b147b9aa6a05337a0a8778d75e36f0d/20230713>.

nebo jiné finanční nástroje, hotové peníze nebo pohledávky. V případě, kdy předmětem zajištění bude jiná věc, nelze vyloučit možnost, že platnost sjednání marciánského paktu bude zpochybněna a bude pak předmětem rozhodování španělských soudů, zdali platnost sjednání marciánského paktu v daném případě připustí, s přihlédnutím k tomu, zdali si strany sjednaly spravedlivý způsob ocenění předmětu zajištění a vrácení případného přebytku mezi daným oceněním a výší nesplněného dluhu.

Česká právní úprava naproti tomu sjednání propadné zástavy za splnění určitých podmínek připouští. Pokud by zástavní věřitel směl zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat, zakazuje se takto ujednat, dokud zajištěný dluh nedospěje. Pokud ovšem součástí sjednání propadné zástavy bude ujednání, které zajistí na libovůli věřitele nezávislé a předem neurčené ocenění zástavy, např. že na zástavního věřitele bude převedeno vlastnické právo za cenu, kterou smluvní strany dohodnou po splatnosti zajištěného dluhu, nebo za tržní cenu, kterou přezkoumatelným způsobem určí nestranný třetí, totiž znalec, pak takové ujednání propadné zástavy bude přípustné i pokud bude uzavřeno před splatností zajištěného dluhu. Další z podmínek je, že propadnou zástavu nelze sjednat, pokud je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.

Lze tedy shrnout, že česká právní úprava je v tomto ohledu úpravou modernější, když před příp. nevýhodným sjednáním propadné zástavy chrání pouze ekonomicky nejslabší subjekty, totiž fyzické osoby, které jsou spotřebiteli nebo malými nebo středními podnikateli, oproti španělské právní úpravě, která sjednání propadné zástavy v zásadě paušálně zakazuje.

Závěrem k této kapitole je nicméně třeba vyhodnotit význam a použití propadné zástavy jako takové. V rámci české právní praxe lze pozorovat trend, kterým je postupné upouštění od sjednávání možnosti propadné zástavy v zajišťovací dokumentaci, zejm. ve vztahu k bankovnímu financování. Je tomu tak především z důvodu, že banky jakožto regulované subjekty nemají žádný vlastní osobní zájem na příp. nabytí vlastnického práva k věci, která je předmětem zajištění, ale na uspokojení své pohledávky, kterou vůči dlužníkovi mají. V současné době tak stále více dochází k nezahrnování propadné zástavy do zajišťovací dokumentace jakožto možnému způsobu výkonu zástavního práva, ale je preferována možnost sjednání přímého prodeje zástavy ve smyslu § 1365 OZ, příp. výkon zástavního práva formou veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.4. Antichresis

Antichrese (latinsky: *antichresis*, španělsky: *anticresis*) je římskoprávním institutem, který do dnešní doby přežívá ve španělské právní úpravě. Vzdálenější původ antichrese lze ale nalézt i v právu egyptském, asyrsko-chaldejském a řeckém, přičemž římské právo tento institut přejalo právě z práva řeckého.<sup>156</sup> Antichresí získává věřitel právo brát plody, úrodu a užitky (španělsky: *frutos*)<sup>157</sup> z nemovité věci, která je ve vlastnictví jeho dlužníka, s tím, že má povinnost je použít na úhradu úroků, pokud jsou splatné, a poté na úhradu jistiny své pohledávky (čl. 1881 CC). Antichrese, stejně tak jako zástavní právo k movitým věcem a zástavní právo k nemovitým věcem, je věcněprávním zajištěním, které zajišťuje splnění závazku a dává oprávněnému (věřiteli z antichrese (španělsky: *acreedor anticrético/anticresista*)) moc nad nemovitou věcí, kterou může držet (španělsky: *retener*), brát z ní plody, úrodu a užitky a nakonec v případě nesplnění závazku dlužníkem své právo z antichrese vykonat. Institut antichrese lze rozdělit na dvě subkategorie. První modalitou je obecná antichrese ve smyslu výše cit. čl. 1881 CC. Druhou modalitou je tzv. kompenzační antichrese (španělsky: *anticresis compensatoria*), která spočívá v tom, že si smluvní strany mohou ujednat, že z plodů, úrody a užitků z nemovité věci, která je předmětem antichrese, budou kompenzovány úroky dluhu (čl. 1885 CC). V takovém případě by tedy docházelo pouze k uspokojování úroků, zatímco dluh by nadále existoval v plné výši.<sup>158</sup>

Judikatura španělského Nejvyššího soudu konstatuje, že antichrese je zajišťovací právo akcesorické povahy ve vztahu k hlavnímu závazku, jehož splnění je antichresí zajištěno. Věřitel je povinen podat vyúčtování ve vztahu ke správě dané nemovitosti a vypořádat výtěžek z ní, to vše v souladu s podmínkami stanovenými v listině o zřízení antichrese.<sup>159</sup> Existence dluhu a jeho korelativní vymahatelnost představují kauzální a hlavní závazkový vztah ve vztahu ke sjednané antichresi.<sup>160</sup>

Antichrese může být zřízena dlužníkem nebo třetí osobou ve vztahu k zajišťovanému závazku, nicméně osoba, která antichresi zřizuje, musí mít oprávnění s věcí, která je předmětem

---

<sup>156</sup> ASENSIO BORRELLAS, Víctor J. *Věcná práva zajišťující dluh a zajištění držby*. Valencie: Tirant lo Blanch, 2015. s. 434. ISBN 9788490860311.

<sup>157</sup> Pozn.: Španělský termín *frutos* v sobě ve smyslu ust. čl. 354 a 355 CC zahrnuje (i) plody (španělsky: *frutos naturales*), přičemž plody se rozumí to, co země produkuje ze své podstaty a to, co produkují zvířata, která jsou součástí zemědělského nebo průmyslového podniku, (ii) úrodu (španělsky: *frutos industriales*), přičemž úrodou je to, co v důsledku obdělávání produkuje půda/zemědělská plocha jakéhokoli druhu a (iii) užitky (španělsky: *frutos civiles*), přičemž mezi ně patří nájemné z budov, nájemné/pachtovné z pozemků a příjem z doživotních a obdobných anuit (španělsky: *rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas*).

<sup>158</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

<sup>159</sup> BLASCO GASCÓ, Francisco de P. *Instituty občanského práva: věcná práva, resjtríkové právo k nemovitým věcem*. Valencie: Tirant lo Blanch, 2022. s. 508. ISBN 9788411308144.

<sup>160</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 10.5.1990, sp. zn. STS 3679/1990 [online]. [cit. 2023-10-16]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/517226c6a8afc1b0/20051011>.

antichrese, nakládat a být jejím vlastníkem. Antichresi lze zřídit pouze k nemovitým věcem. Španělský občanský zákoník nestanoví žádný speciální požadavek na formu právního jednání, kterým se antichrese zřizuje, nicméně se uplatní obecné pravidlo, v souladu s nímž je nezbytné, aby právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k nemovité věci, mělo formu veřejné listiny (čl. 1280 odst. 1 CC). Požadavkem na zřízení antichrese není její zápis do Registru nemovitostí, nicméně jelikož se jedná o věcné právo k nemovité věci, lze jej do Registru nemovitostí zapsat (čl. 2 odst. 1 LH). Španělský občanský zákoník rovněž explicitně nestanoví, že by ke zřízení antichrese bylo nezbytné, aby se věřitel nebo třetí osoba ujali držby předmětné nemovité věci. Nicméně platí, že dlužník nenabude znovu své právo nemovitou věc požívat (španělsky: *readquirir el goce del inmueble*), aniž by předtím v plné výši zaplatil, co dluží svému věřiteli (čl. 1883 odst. 1 CC).<sup>161</sup>

Co do povinností věřitele platí, že věřitel, pokud není ujednáno jinak, je povinen platit daně a poplatky vážící se k nemovité věci. Je rovněž povinen vynakládat nezbytné výdaje (španělsky: *gastos necesarios*) na její údržbu a opravy. Částky použité na oba uvedené účely se odečtou od plodů, úrody a užitků z nemovité věci (čl. 1882 CC). Zákaz propadné zástavy platí i v případě antichrese. Platí, že věřitel nenabude vlastnictví nemovité věci z důvodu neuhrazení dluhu v okamžiku sjednané splatnosti dluhu. Jakékoliv opačné ujednání je absolutně neplatné. Věřitel však může v tomto případě požadovat zaplacení dluhu nebo prodej nemovité věci v souladu se způsobem stanoveným občanským soudním řádem (španělsky: *Ley de Enjuiciamiento Civil*) (čl. 1884 CC). Zákaz propadné zástavy v případě antichrese byl rovněž potvrzen judikaturou španělského Nejvyššího soudu.<sup>162</sup>

Co se týče přednosti uspokojení pohledávek věřitele z antichrese, platí, že ačkoliv čl. 1923 odst. 3 CC, který stanoví, že pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti, které je zapsáno do Registru nemovitostí, budou uspokojeny přednostně, tak ve vztahu k antichresi nestanoví explicitně, je třeba pohledávky zajištěné antichresí analogicky považovat za pohledávky spadající do této kategorie přednostně uspokojovaných pohledávek, pokud jsou splněny podmínky stanovené v cit. ustanovení, tj. pokud je antichrese zajišťující danou pohledávku zapsána v Registru nemovitostí. Antichrese, která není zapsána v Registru nemovitostí, bude mít účinky pouze *inter partes* (čl. 1257 odst. 1 CC) a nikoliv vůči třetím osobám. Pokud k dané nemovité věci budou v Registru nemovitostí zapsány antichrese ve prospěch různých věřitelů, budou mezi sebou

---

<sup>161</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

<sup>162</sup> Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 4.2.2020, sp. zn. STS 312/2020 [online]. [cit. 2023-10-16]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/d0b4034ef8e65493>.

mít přednost v pořadí uspokojení jejich pohledávek podle doby zápisu jejich práva do Registru nemovitostí (čl. 1927 odst. 2 CC).<sup>163</sup>

Závěrem španělský občanský zákoník v kapitole věnované antichresi stanoví, která další ust. CC se na antichresi aplikují (čl. 1886 CC). Platí, že základní podmínkou smlouvy, kterou se antichrese zřizuje, je, aby osoby, které antichresi zřizují, měly právo s danou věcí volně nakládat. Třetí osoby, které stojí mimo hlavní závazek, který je antichresí zajišťován, mohou závazek zajistit zřízením antichrese ke svému vlastnímu majetku (čl. 1857 odst. 3 CC). Antichrese je nedělitelná, a to i přes to, pokud je dluh rozdělen mezi právní nástupce dlužníka nebo věřitele (čl. 1860 CC). Antichresí lze zajistit všechny druhy závazků, ať už se jedná o závazky prosté nebo podmíněné s odkládací nebo rozvazovací podmínkou (čl. 1861 CC). Pokud v době, kdy věřiteli náleží právo k nemovité věci, která je předmětem antichrese, vznikne dlužníkovi vůči věřiteli další dluh dříve, než byl uhrazen dluh první, může věřitel prodloužit zadržení práva k nemovité věci až do uspokojení obou pohledávek, i když tak nebylo ujednáno (čl. 1866 odst. 2 CC).

Dále platí, že zřizovatel antichrese zůstává i nadále vlastníkem nemovité věci, která je předmětem antichrese, a tudíž bude oprávněn zcizit své vlastnické právo, i když tak bude činit se zatížením (omezením), které antichrese ze své věcněprávní podstaty představuje. Poté, co dojde k zániku antichrese, zřizovatel znovu nabude právo držby a užívání k dané nemovité věci. K zániku antichrese dojde zánikem zajištěného závazku, ostatně jak je tomu v případě všech zajišťovacích věcných práv, která mají akcesorickou povahu. V souladu s CC zanikají závazky následujícími způsoby: úhradou nebo splněním, nemožností plnění (španělsky: *pérdida de la cosa debida*), prominutím dluhu, splynutím, odškodněním nebo novací (čl. 1156 CC). K zániku antichrese rovněž může dojít z příčin obvyklých pro zánik věcných práv, zejména ztrátou nebo zničením věci, která je předmětem antichrese.<sup>164</sup>

#### 2.4.1. Historická úprava antichrese

Jak již bylo uvedeno výše, antichrese je institutem, který má svůj původ již v římském právu. Antichretická zástava byla ve starším právu nazývána jako zástava užitková, neboť jejím smyslem nebylo zatěžovat podstatu věci, nýbrž pouze její výtěžky (užitky).<sup>165</sup> Původně byla antichretická zástava, totiž zástava, která zástavnímu věřiteli umožnila brát plody a užitky,

---

<sup>163</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

<sup>164</sup> Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky ze dne 26. dubna 2021.

<sup>165</sup> TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*. 2012, č. 12 [online]. [cit. 2023-10-17]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgipxa4s7gez6427gq2ti&groupIndex=0&rowIndex=0>.

spojována s bojem proti lichvářským úrokům. Šlo o oprávnění věřitele, aby namísto smluvních úroků přijal nejen plody, ale i užitky, které zástava poskytuje, nemohlo však dojít k překročení hranice smluvních úroků, která nesměla překročit 200% jistiny. Toto římskoprávní pojetí se určitým způsobem promítlo i do moderního práva. Dle západohaličského zákoníku byla antichrese platná, pokud nepřevyšovala zákonné úroky. V ABGB však již bylo brání plodů a užitků zakázáno obecně (§ 1372 ABGB), neboť úroky se mají odvádět v penězích, kdežto při antichresi je věřitel dostává v rozličných požitcích (plodech).<sup>166</sup>

V Rakousku i dnes panuje názor, že jsou zakázány jakékoli dohody o brání plodů a užitků, neboť s určením ceny plodů a užitků a jejich započítáním na úroky jsou vždy spojeny nesnáze a spory. Je spatřována zřetelná paralela k zakazu propadné zástavy, zástavce má totiž být chráněn před tím, aby zástavnímu věřiteli lehkomyšlně přenechal zástavu k požívání, a ten z plodů a užitků dosáhl nepřiměřeně vysokého zúročení zajištěné pohledávky. Menšinově se účel zákazu spatřuje v ochraně dlužníka před rizikem, aby nemusel zaplatit lichvářské úroky skrytě přes ztrátu plodů a užitků ze zástavy. Poživací právo nesmí sloužit jako odměna za poskytnutí úvěru. Z toho vyplývá, že ujednání o brání plodů a užitků je možné připustit, není-li jeho titulem pouze existence zástavního práva, nýbrž samostatná smlouva (o zřízení poživacího práva, pachtovní či nepojmenovaná). Tento přístup vychází z historického pojetí antichrese, který avšak neodpovídá záměru tvůrců ABGB, kteří se vědomě rozhodli zakázat jakékoli dohody o brání plodů a užitků. Lze též připomenout, že současná německá právní úprava antichresi přímo připouští (§ 1213 BGB).<sup>167</sup>

Předchozí česká právní úprava ve vztahu k antichresi stanovila, že užívat zástavu a přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky může zástavní věřitel jen se souhlasem zástavce (§ 162 odst. 2 OZ 1964). V případě, že zástavní věřitel nebyl oprávněn si plody či užitky přisvojovat, stávaly se stejně jako podle současné právní úpravy součástí zástavy, případně i další zástavou.<sup>168</sup> Aktuální česká právní úprava představuje tedy výslovný odklon od předchozí právní úpravy. Současné pravidlo je zřejmě inspirováno ust. § 1372 zákona č. 946/1811 Sb., obecný

---

<sup>166</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. [cit. 2023-10-17]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Komentář k § 1315 (Bezouška). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytmjv>.

<sup>167</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. [cit. 2023-10-17]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Komentář k § 1315 (Bezouška). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytmjv>.

<sup>168</sup> KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. s. 176. ISBN 978-80-7400-291-5.

zákoník občanský, ve znění účinném do 31. prosince 1965, které stanovilo, že vedlejší úmluva, dle níž má věřiteli náležet požívání zastavené věci, nemá právního účinku.<sup>169</sup>

#### 2.4.2. Antichrese v současné české právní úpravě

Dle současné české právní úpravy platí, že se zakazuje ujednat, že věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky, dokud zajištěný dluh nedospěje (§ 1315 odst. 2 písm. c) OZ). I u tohoto zakázaného ujednání je třeba klást si otázku, zda v dnešní době existují důvody pro uvedené omezení, neboť pobíráním plodů a užitků ze zástavy lze pohledávku vhodně uspokojit. Při formulování zákazu se zřejmě vycházelo z analogie samotné propadné zástavy. Zákaz antichrese je praktický spíše jen tam, kde zástavní dlužník je současně i obligačním dlužníkem a zprostředkuje věřiteli možnost uspokojit pohledávku pobíráním plodů a užitků ze zástavy. I tento typ ujednání je zakázán pouze do dospělosti zajištěného dluhu a i zde platí, že antichretická smlouva uzavřená časově sice před dospělostí dluhu, avšak s odkládací podmínkou, že dluh nebude splněn, by se posoudila jako právní jednání *in fraudem legis*. Byť se antichretická zástava v některých směrech vyrovnává zástavě propadné (v případě propadné zástavy připadá do vlastnictví zástavního věřitele zástava jako taková, v případě antichrese její plody a užitky), pak není její přípustnost po nabytí dospělosti dluhu vyloučena ani tam, kde je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.<sup>170</sup>

Dále platí, že zástavní právo se rovněž vztahuje na dosud neoddělené plody a užitky (§ 1346 odst. 1 OZ). Teprve oddělením se tyto plody a užitky stávají samostatnými věcmi (a tudíž se na ně po jejich oddělení už zástavní právo nevztahuje). Plody a užitky jsou tedy předmětem zástavního práva pouze do separace, do oddělení, jelikož do té doby jsou součástí zástavy, následně se však stávají samostatnými věcmi v právním smyslu, jež už se zástavou nemají nic společného. Občanský zákoník ovšem zná výjimky i z tohoto pravidla. V případě zástavního práva k podílu v korporaci nabývá zástavní věřitel po splatnosti zajištěné pohledávky právo na peněžitá a jiná věcná plnění vyplývající z účasti na korporaci až do výše zajištěného dluhu, přičemž tato plnění se na úhradu dluhu započítávají, ledaže si strany ujednájí něco jiného (§ 1324 odst. 1 OZ). Zástava tedy tentokrát uspokojuje zástavního věřitele nikoli svou hodnotou směnnou, ale právě naopak

<sup>169</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. [cit. 2023-10-17]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Komentář k § 1315 (Bezouška). Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytmjv>.

<sup>170</sup> TĚGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*. 2012, č. 12 [online]. [cit. 2023-10-17]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgipxa4s7gez6427gq2ti&groupIndex=0&rowIndex=0>.



svou hodnotou užitou.<sup>171</sup> Další výjimka z výše uvedeného pravidla se týká výnosů a jiných peněžitých plnění z cenných papírů, přičemž v takovém případě se použijí ust. o plnění ze zastavené pohledávky, ledaže se zástavní věřitel tohoto práva vzdá ve prospěch zástavního dlužníka (§ 1332 odst. 2 OZ). Pro plnění ze zastavené pohledávky pak platí, že pokud je zajištěný dluh splatný, má zástavní věřitel právo, aby dlužník zastavené pohledávky plnil jen jemu (§ 1336 odst. 2 OZ).

Zákaz antichrese nevylučuje dohodu zástavního věřitele se zástavcem (zástavním dlužníkem) o tom, že zástavní věřitel, který má zástavu u sebe, je oprávněn ji užívat. Na tuto eventualitu pamatuje výslovně i ust., dle něhož zástavní věřitel může zástavu užívat jen se souhlasem zástavního dlužníka a způsobem pro zástavního dlužníka neškodným (§ 1356 odst. 2 OZ).<sup>172</sup>

Závěrem lze shrnout, že požívání zástavy, totiž skutečnost, že z ní bude zástavní věřitel brát plody a užitky, lze chápat jako určitý způsob uspokojení věřitele ze zástavy, zástavní věřitel a zástavní dlužník se proto mohou po splatnosti zajištěného dluhu např. dohodnout, že zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy, ale bude z ní po určitou dobu nebo do určité výše brát plody a užitky. Je třeba si uvědomit, že ujednání o antichretické zástavě před dospělostí dluhu je zakázaným ujednáním, totiž ujednáním, k němuž se vůbec nepřihlíží a na které je tudíž nutno nahlížet jako na zdánlivé právní jednání. Nejde o to, že by do určité doby (do doby dospělosti dluhu) nemohly nastat právní účinky takového ujednání, jde o to, že nic takového ujednat nelze. To ovšem znamená, že nelze například sjednat, že věřitel může brát ze zástavy plody a užitky s odkládací podmínkou splatnosti dluhu.<sup>173</sup>

### **2.4.3. Srovnání významu a použití antichrese ve španělské a české právní úpravě**

Španělská právní úprava antichrese umožňuje věřiteli brát plody, úrodu a užitky z nemovité věci, která je ve vlastnictví jeho dlužníka, s tím, že má povinnost je použít na úhradu úroků, pokud jsou splatné, a poté na úhradu jistiny své pohledávky. Dále je nezbytné, aby právní jednání, kterým se antichrese zřizuje, mělo formu veřejné listiny. Požadavkem na zřízení antichrese není její zápis do Registru nemovitostí, nicméně jelikož se jedná o věcné právo k nemovité věci, lze jej

---

<sup>171</sup> KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. s. 177. ISBN 978-80-7400-291-5.

<sup>172</sup> TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*. 2012, č. 12 [online]. [cit. 2023-10-17]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgijpxa4s7gez6427gq2ti&groupIndex=0&rowIndex=0>.

<sup>173</sup> KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. s. 177. ISBN 978-80-7400-291-5.

do Registru nemovitostí zapsat. Pokud je antichrese do Registru nemovitostí zapsána, pak platí, že pohledávka, jejíž splnění antichrese zajišťuje, bude uspokojena přednostně. Antichrese, která není zapsána v Registru nemovitostí, bude mít účinky pouze *inter partes* a nikoliv vůči třetím osobám.

Antichretická zástava v české právní úpravě je zakázaným ujednáním, resp. se zakazuje ujednat, že věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky, dokud zajištěný dluh nedospěje. Na rozdíl od propadné zástavy, kdy připadá do vlastnictví zástavního věřitele zástava jako taková, v případě antichretické zástavy připadají do vlastnictví zástavního věřitele její plody a užitky. Přípustnost antichretické zástavy po nabytí dospělosti dluhu není vyloučena ani tam, kde je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.

V kontextu současné české právní úpravy je třeba klást si otázku, zda v dnešní době existují důvody pro omezení antichretické zástavy, neboť pobíráním plodů a užitků ze zástavy lze pohledávku vhodně uspokojit. Výhodou oproti španělské právní úpravě je skutečnost, že na právní jednání, kterým se antichrese zřizuje, není kladen požadavek zřízení formou veřejné listiny. Nicméně nespornou výhodou španělské právní úpravy je skutečnost, že antichresi lze zapsat do Registru nemovitostí a lze tak zřídit účinnou ochranu práva zástavního věřitele *erga omnes*. Sjednání antichretické zástavy dle české právní úpravy zůstane pouze ujednáním na smluvní úrovni s účinky *inter partes*. I přesto, že antichrese je historickým institutem, o jehož praktickém využití v rámci české právní úpravy lze mít pochybnosti, je nesporné, že španělská právní úprava v případě zřízení antichrese poskytuje zástavnímu věřiteli možnost větší míry ochrany uspokojení jeho pohledávky, jejíž splnění je antichresí zajištěno.

## Závěr

Závěrem by autorka ráda shrnula rozdílnosti ale i podobnosti české právní úpravy zástavního práva a institutů se zástavním právem souvisejících se španělskou právní úpravou, které po vypracování této rigorózní práce shledává nejvýznamnějšími mezi oběma právními úpravami.

Jednou z hlavních odlišností, které lze mezi oběma úpravami zástavního práva shledat, je roztržitost španělské právní úpravy do několika předpisů. Zatímco česká právní úprava zástavního práva je v zásadě komplexně obsažena v občanském zákoníku, španělská právní úprava zástavního práva ve španělském občanském zákoníku je úpravou pouze velmi základní a obecnou, subsidiární k úpravám zástavního práva ve zvláštních právních předpisech. Těmito zvláštními předpisy, které obsahují úpravu zástavního práva, jsou především zákon o zástavním právu k věcem nemovitým a zákon o zástavním právu k věcem movitým. Na základě uvedeného lze konstatovat, že na rozdíl od české právní úpravy, kdy existuje pouze jediné zástavní právo, španělská právní úprava rozlišuje mezi dvěma základními druhy zástavního práva, kterými jsou zástavní právo k nemovitým věcem (španělsky: *hipoteca*) a zástavní právo k movitým věcem (španělsky: *prenda*). Rozdělení zástavního práva na tyto dva samostatné druhy vychází z římskoprávní tradice ve španělské právní úpravě zástavního práva. Oproti tomu česká právní úprava rozlišuje pouze mezi různými druhy vzniku zástavního práva podle toho, jaká věc má být předmětem zástavního práva.

Dále by autorka ráda shrnula problematiku zástavního práva k věcem nemovitým. V první řadě je potřeba poukázat na srovnání vymezení nemovitých věcí v obou právních úpravách. I přesto, že dle obou právních úprav se jedná o vymezení taxativní, resp. enumerativní, totiž v obou srovnávaných právních řádech existuje *numerus clausus* nemovitých věcí, lze shrnout, že vymezení nemovitých věcí podle české právní úpravy reflektuje skutečnost, že OZ je ve srovnání s CC normou modernější, a tudíž se neuchyluje k uvádění podrobného výčtu nemovitých věcí, které v případě CC zřejmě navazuje na tradici kazuistického přístupu římského práva, ale pouze vymezuje základní množiny, dle nichž lze určit, zdali daná věc je věcí nemovitou či nikoliv. Autorka této práce považuje přístup OZ za praktičtější, a to zejména s ohledem na to, že podrobná enumerace španělským občanským zákoníkem může vést k velmi formalistickému výkladu toho, co je věcí nemovitou a co nikoliv, a nenechává prostor pro další možnou interpretaci.

Dle obou právních úprav se rovněž uplatní princip konstitutivnosti zápisu zástavního práva k nemovité věci do veřejné evidence. Španělská právní úprava je v tomto ohledu poněkud přísnější, když stanoví, že listina, kterou se zástavní právo zřizuje, musí mít formu veřejné listiny, přičemž dle české právní úpravy postačí písemná forma s ověřenými podpisy na téže listině.

Nicméně v případě zástavního práva k nemovitým věcem zřízeného ze zákona dle španělské právní úpravy a zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci k nemovité věci dle české právní úpravy spatřuje autorka této práce španělskou právní úpravu jako vhodnější, a to zejména ve vztahu k ochraně třetích osob a zachování principu materiální publicity. Dle španělské právní úpravy totiž i zástavní právo k nemovitým věcem zřízené ze zákona vznikne až jeho zápisem do Registru nemovitostí, naproti tomu dle české právní úpravy zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci k nemovité věci vzniká již vykonatelností rozhodnutí, přičemž mezi okamžikem vykonatelnosti rozhodnutí a deklaratorním zápisem do katastru nemovitostí mohou vzniknout nemalé průtahy, přičemž tato skutečnost může významně zasáhnout do sféry ochrany třetích osob jednajících s důvěrou v zápis ve veřejné evidenci.

Pravidlo dobrovolnosti zápisu nemovitých věcí do Registru nemovitostí, které se uplatní dle španělské právní úpravy, má významný dopad zejm. do otázky materiální publicity, totiž ochrany třetích osob, které v dobré víře jednají s důvěrou v zápis ve veřejné evidenci. Lze shrnout, že míra ochrany držitelů nemovitých věcí a věcných práv k nim je velmi podobná v obou právních úpravách. Nicméně je třeba také konstatovat, že povinnost zápisu nemovitých věcí a věcných práv k nim do veřejné evidence za účelem toho, aby daná věcná práva vznikla, která platí dle české právní úpravy, dává obecně větší míru důvěry ve stav zapsaný v katastru nemovitostí a právním jednáním učiněným na základě zapsaného stavu. Obdobně tomu je i v otázce účinků zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci, kdy existuje zásadně rozdílný přístup podle obou srovnávaných právních úprav. Zatímco dle španělské právní úpravy platí, že převod vlastnického práva k nemovité věci je platný a účinný již samotným uzavřením smlouvy a příp. následný zápis převodu vlastnického práva do Registru nemovitostí bude mít pouze deklaratorní účinky, dle české právní úpravy se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, totiž katastru nemovitostí, nabývá zápisem do takového seznamu. I v tomto případě má autorka za to, že česká právní úprava je v tomto ohledu tou právní úpravou, která poskytuje vyšší míru ochrany těm osobám, které kontrahují za účelem nabytí vlastnického práva k nemovité věci anebo jednají s důvěrou ve stav zapsaný do veřejné evidence.

Dále by autorka ráda shrnula srovnání španělské a české právní úpravy zástavního práva k pohledávce. Ve srovnávaných zemích existují odlišné národní rejstříky, do nichž lze zástavní právo k pohledávce zapsat, přičemž těmito rejstříky jsou Registr movitých věcí ve Španělsku a Rejstřík zástav v České republice. Na rozdíl od české právní úpravy, kdy zápisy zástavních práv k pohledávkám provádějí sami notáři, existují ve Španělsku osoby registrátorů, které provádějí zápis zástavního práva do veřejné evidence na základě titulu sepsaného notářem. Je třeba konstatovat, že španělský právní systém v tomto ohledu poskytuje vyšší míru právní jistoty.

Pokud totiž má dojít k zápisu zástavního práva do Registru movitých věcí, dochází k tzv. dvojí kontrole zákonnosti obsahu zástavní smlouvy k pohledávkám, a to jednak ze strany notáře, který zástavní smlouvu sepíše ve formě notářského zápisu, a následně ze strany registrátora, který zkoumá obsah zástavní smlouvy před tím, než provede zápis zástavního práva k pohledávce do Registru movitých věcí.

Co se týče zřízení zástavního práva k pohledávce samého, lze shrnout, že oba systémy mají své podobnosti, přičemž prosté zástavní právo dle španělské právní úpravy lze přirovnat k možnosti neujednat vznik zástavního práva k pohledávce jeho zápisem do Rejstříku zástav, jak předpokládá česká právní úprava, přičemž takové zástavní právo bude vůči dlužníkovi zastavené pohledávky účinné až poté, kdy se mu zřízení zástavního práva oznámí. Dále zástavní právo k pohledávce bez přesunu/změny držby, které se запиše do Registru movitých věcí, bude ve většině aspektů odpovídat zástavnímu právu, které vznikne zápisem do Rejstříku zástav.

Závěrem k problematice zástavního práva k pohledávce by autorka ráda srovnala pravidlo existující ve španělském právním řádu, dle něhož dlužník nemůže zcizit věci, které jsou předmětem zástavního práva, bez souhlasu zástavního věřitele. Na tomto místě se nabízí srovnání s institutem zákazu zatížení nebo zcizení existujícím v českém právním řádu. Dle názoru autorky v tomto případě dává španělská právní úprava zástavnímu věřiteli větší právní jistotu, jelikož se jedná o pravidlo vyplývající přímo ze zákona. Česká právní úprava smluvním stranám umožňuje, aby si v zástavní smlouvě ujednaly, že zástavní dlužník nesmí zcizit pohledávku, která je předmětem zástavního práva, bez předchozího souhlasu zástavního věřitele. Takové ujednání by ovšem bylo závazné pouze s účinky *inter partes*, jelikož zástavní smlouva jako celek nemůže být předmětem zápisu do veřejného rejstříku. Nadto, pokud si smluvní strany ujednají zákaz zatížení nebo zcizení k pohledávce, která je předmětem zástavního práva, nebude možné provést zápis takového zákazu do Rejstříku zástav a tudíž nedojde k jeho zřízení s účinky *erga omnes*.

Dále by se autorka této práce ráda vyjádřila k otázce přípustnosti propadné zástavy v rámci obou právních úprav. Na rozdíl od české právní úpravy, španělská právní úprava institut propadné zástavy zakazuje, aby tak byla zachována zásada *par conditio creditorum*, resp. zásada *pari passu*, neboli poměrného uspokojování nároků věřitelů, a předešlo se bezdůvodnému obohacení na straně věřitele. Zákaz propadné zástavy dle španělské právní úpravy je zejm. odrazem skutečnosti, že základ španělské občanskoprávní úpravy vychází z předpisu přijatého v roce 1889, kdy v průběhu 19. st. ve španělské společnosti existoval obrovský problém s lichvou a propadnými zástavami. Naproti tomu moderní pojetí úpravy občanského práva v České republice institut propadné zástavy a jejího sjednání připouští za splnění určitých podmínek. V rámci španělské úpravy nicméně existuje institut marciánského paktu, který lze považovat za obdobu propadné

zástavy. V rámci otázky posuzování platnosti takového paktu je kladen důraz zejm. na objektivní způsob ocenění věci, která je předmětem zajištění, a na systém rozdělení případného přebytku hodnoty, který bude náležet věřitelům v dalším pořadí.

Nakonec by autorka této práce ráda shrnula problematiku institutu antichrese. Antichrese je institutem, který bezpochyby se zástavním právem úzce souvisí. Nicméně v rámci španělské právní úpravy je antichrese upravena až v kapitole, která následuje po kapitolách zástavního práva k movitým věcem a zástavního práva k nemovitým věcem. Naproti tomu antichrese, resp. zákaz antichretické zástavy, spadá v rámci české právní úpravy přímo pod obecnou úpravu zástavního práva.

Antichrese je institutem, který do dnešní doby přežívá ve španělské právní úpravě a je používán jako věcněprávní zajištění, které zajišťuje splnění závazku a dává oprávněnému moc nad nemovitou věcí, kterou může držet, brát z ní plody, úrodu a užitky a nakonec v případě nesplnění závazku dlužníkem své právo z antichrese vykonat. Dle současné české právní úpravy je zakázáno antichretickou zástavu ujednat, dokud zajištěný dluh nedospěje. I u tohoto zakázaného ujednání je třeba klást si otázku, zda v dnešní době existují důvody pro uvedené omezení, neboť pobíráním plodů a užitků ze zástavy lze pohledávku vhodně uspokojit.

Závěrem této rigorózní práce lze shrnout, že ve vztahu k zástavnímu právu existují rozdíly mezi oběma právními úpravami, zejm. co se týče zápisu zástavních práv do příslušných veřejných rejstříků a účinnosti/účinků zástavního práva. V každé ze zkoumaných právních úprav lze nalézt její nedostatky, stejně tak jako její výhody. S jistotou lze konstatovat, že každá ze zkoumaných právních úprav je odrazem historie a specifické právní kultury rozvinuté v dané zemi. Autorka této rigorózní práce má nicméně za to, že i přes zmíněné jednotlivé přednosti španělské právní úpravy v určitých případech je česká právní úprava zástavního práva a souvisejících institutů ve svém souhrnu úpravou modernější, a lépe odráží požadavky současné právní praxe.

## Seznam zkratek

ABGB	Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství z roku 1811
DPEJ	Panhispánský slovník právnické španělštiny (španělsky: <i>Diccionario panhispánico del español jurídico</i> ) vedený mj. Španělskou královskou akademií (španělsky: <i>Real Academia Española</i> )
Generální ředitelství	Generální ředitelství pro registry a notářství (španělsky: <i>Dirección General de los Registros y del Notariado</i> )
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
LPHE	zákon č. 16/1985, ze dne 25. června, o španělském historickém dědictví (španělsky: <i>Ley del Patrimonio Histórico Español</i> ), ve znění pozdějších předpisů
návrh CC	návrh občanského zákoníku (španělsky: <i>Proyecto de Código Civil</i> ) předložený roku 1851
Notářská komora notářský řád	Notářská komora České republiky zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
novelizační zákon	zákon č. 41/2007, ze dne 7. prosince, kterým se mění zákon č. 2/1981, ze dne 25. března, o úpravě hypotečního trhu a dalších pravidel hypotečního a finančního systému, a o úpravě reverzních hypoték a pojištění závislosti, a který stanoví určitá daňová pravidla. (španělsky: <i>de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema</i> )

občanský zákoník, OZ	<i>hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria</i> ), ve znění pozdějších předpisů zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013
poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo	poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo (španělsky: <i>Derecho Notarial y Registral</i> ) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Pablo Urbano Martínez, Dr. Mercedes Vallet Ribera a Dr. María Teresa López, profesory notářského a rejstříkového práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: <i>Universitat de València</i> )
poznámky z předmětu Občanské právo	poznámky z předmětu Občanské právo I (španělsky: <i>Derecho Civil I</i> ) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Jesús Estruch, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: <i>Universitat de València</i> )
poznámky z předmětu Římské právo	poznámky z předmětu Římské právo (španělsky: <i>Derecho Romano</i> ) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Alejandro María Valiño Arcos, profesorem římského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: <i>Universitat de València</i> )
poznámky z předmětu Teorie práva	poznámky z předmětu Teorie práva (španělsky: <i>Teoría del Derecho</i> ) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. August Monzón Arazo, profesorem filozofie práva



poznámky z předmětu Zajištění pohledávky	na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: <i>Universitat de València</i> ) poznámky z předmětu Zajištění pohledávky (španělsky: <i>Garantías del Crédito</i> ) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Enric Bataller Ruiz, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: <i>Universitat de València</i> )
Předpis o Rejstříku zástav	Předpis Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav přijatý sněmem Notářské komory podle § 37 odst. 3 písm. t) notářského řádu, k němuž udělilo souhlas Ministerstvo spravedlnosti podle § 37 odst. 4 tohoto zákona
Rejstříkové nařízení	královský výnos (španělsky: <i>Real Decreto</i> ) č. 1828/1999, ze dne 3. prosince, kterým se schvaluje nařízení o rejstříku všeobecných obchodních podmínek (španělsky: <i>por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación</i> ), ve znění pozdějších předpisů
střední občanský zákoník	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991
španělský občanský zákoník, CC	královský výnos (španělsky: <i>Real Decreto</i> ) ze dne 24. července 1889, kterým se publikuje občanský zákoník (španělsky: <i>Código Civil</i> ), ve znění pozdějších předpisů
výnos o zadávání veřejných zakázek	zákonný královský výnos (španělsky: <i>Real Decreto Ley</i> ) č. 5/2005, ze dne 11. března, o naléhavých reformách ke zvýšení produktivity a zlepšení zadávání veřejných zakázek (španělsky: <i>de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública</i> )

zákon č. 17/2021

zákon č. 17/2021, ze dne 15. prosince, kterým se mění občanský zákoník, zákon o zástavním právu k věcem nemovitým a občanský soudní řád, zákon o právním postavení zvířat (španělsky: *ley de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales*), ve znění pozdějších předpisů

zákon o zástavním právu  
k věcem movitým, LHMPSD

zákon ze dne 16. prosince 1954 o zástavním právu k věcem movitým (španělsky: *Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión*), ve znění pozdějších předpisů

zákon o zástavním právu  
k věcem nemovitým, LH

výnos (španělsky: *Decreto*) ze dne 8. února 1946, kterým se schvaluje nové oficiální znění zákona o zástavním právu k věcem nemovitým (španělsky: *Ley Hipotecaria*), ve znění pozdějších předpisů

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Odborné monografie, komentáře

ASENSIO BORRELLAS, Víctor J. *Věcná práva zajišťující dluh a zajištění držby* (španělsky: *Derechos reales de garantía y garantías posesorias*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2015. ISBN 9788490860311.

BÍLEK, Petr, JINDŘICH, Miloslav, RYŠÁNEK, Zdeněk, BERNARD, Pavel a kol. *Notářský řád. Komentář* [online]. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrhbpwk232ge3de&tocid=nnptembrhbpwk232ge3de>.

BLASCO GASCÓ, Francisco de P. *Instituty občanského práva: věcná práva, resjtrikové právo k nemovitým věcem* (španělsky: *Instituciones de derecho civil: derechos reales, derecho registral inmobiliario*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2022. ISBN 9788411308144.

BORRELL, Joaquim. *Notářské právo* (španělsky: *Derecho notarial*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2011. ISBN 9788490042748.

HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář* [online]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgezq&tocid=nnptembrgrpwk5tlgezq>.

KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-291-5.

KOŽIAK, Jaromír, VLÁČIL, David, RUBAN, Radek. *Notářský řád: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-283-4.

LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář* [online]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2022. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2q&tocid=nnptembsgfpwk5tlgi2q>.

MAREK, R., JEŽEK, V.: *Cenné papíry v novém občanském zákoníku. Komentář* [online]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zsga&tocid=nnptembrgnpwe2zsga>.

PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. Monografie. ISBN 978-80-7380-466-4.

PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-192-7.

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář* [online]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrhfpw2nrq&rowIndex=0>.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manuál rejstříkového práva k nemovitým věcem* (španělsky: *Manual de derecho inmobiliario registral*). Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. ISBN 9788413139449.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář [online]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5t1gi3q&tocid=nnptembsgfpwk5t1gi3q>.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: komentář [online]. 3. sv., (§ 976 až 1474). Komentáře Wolters Kluwer, 2014. Dostupné z: [https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-iii-976-1474%20-%20c\\_354493](https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-iii-976-1474%20-%20c_354493).

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: komentář [online]. 5. sv., (§ 1721 až 2520). Komentáře Wolters Kluwer, 2014. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2/komentar-wkcr-c-89-2012-sb-obcansky-zakonik-komentar-svazek-v-1721-2520?timeslice=30.06.2021>.

TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. Teoretik. ISBN 978-80-87576-75-5.

VERDERA SERVER, Rafael. *Lekce občanského práva: občanské právo I* (španělsky: *Lecciones de derecho civil: derecho civil I*). 2. vydání, Valencie: Tirant lo Blanch, 2019. ISBN 978-84-9190-723-7.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-996-0.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. Učebnice. ISBN 978-80-7201-946-5.

## 2. Odborné články

ARMADA DE TOMÁS, Arturo. Zastavení a zástavní právo k pohledávkám (španělsky: *Pignoración y prenda de créditos*). *Lefebvre*. 2014. [online]. Dostupné z: <https://elderecho.com/pignoracion-y-prenda-de-creditos>.

KOLLÁRIKOVÁ, Eva. Několik poznámek k zástavnímu právu. *Ad Notam*. 2015, č. 6, s. 12-14. ISSN 1211-0558.

NITSCHNEIDEROVÁ, Zuzana. Zástavní právo podle nového občanského zákoníku. *Ad Notam*. 2013, č. 6, s. 3-5. ISSN 1211-0558.

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*. 2013, č. 9 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7hfpxgxzsgqyq&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search-facets>.

RODRÍGUEZ GARCÍA, Jesús Manuel. Zástavní právo k pohledávkám bez přesunu/změny držby ve prospěch státní správy (španělsky: *Prenda sin desplazamiento sobre créditos futuros en favor de la Administración*). *Revista de Derecho Civil*. 2014, svazek I, č. 3, s. 67-87. ISSN 2341-2216. [online]. Dostupné z: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/83>.

RUŽIČ, Dušan. Zástavní právo ve vztahu k Rejstříku zástav. *Ad Notam*. 2009, č. 3, s. 90-95. ISSN 1211-0558.

SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma. Ochrana uživatele registru skrze reformu rejstříkových principů (španělsky: *La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales*). *Revista de Derecho Civil*. 2017, svazek IV, č. 4, s. 87-122. ISSN 2341-2216. [online]. Dostupné z: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/279>.

SMETANA, Václav. Zástavní právo k pohledávce dle NOZ. *Ad Notam*. 2014, č. 2, s. 23-24. ISSN 1211-0558.

ŠIMEK, Robert. Přímý nárok zástavního věřitele pro případ pojištění zástavy. *Obchodněprávní revue*. 2019, č. 1 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfpw64s7gfpxgxzr&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*. 2012, č. 12 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgipxa4s7gezf6427gq2ti&groupIndex=0&rowIndex=0>.

### 3. Právní předpisy

Královský výnos (španělsky: *Real Decreto*) č. 1828/1999, ze dne 3. prosince, kterým se schvaluje nařízení o rejstříku všeobecných obchodních podmínek (španělsky: *por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación*), ve znění pozdějších předpisů.

Královský výnos (španělsky: *Real Decreto*) č. 1093/1997, ze dne 4. července, kterým se schvalují doplňující pravidla k prováděcímu předpisu k zákonu o zástavním právu k věcem nemovitým o zápisu aktů územně plánovací povahy do Registru nemovitostí (španělsky: *por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*), ve znění pozdějších předpisů.

Královský výnos (španělsky: *Real Decreto*) ze dne 24. července 1889, kterým se publikuje občanský zákoník (španělsky: *Código Civil*), ve znění pozdějších předpisů.

Narizení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem.

Narizení (španělsky: *Orden*) ze dne 19. července 1999, kterým se schvaluje nařízení o Registru prodeje movitých věcí na splátky (španělsky: *por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles*).

Předpis Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav přijatý sněmem Notářské komory České republiky podle § 37 odst. 3 písm. t) zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, k němuž udělilo souhlas Ministerstvo spravedlnosti podle § 37 odst. 4 tohoto zákona.

Směrnice Evropského Parlamentu a Rady č. 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

Výnos (španělsky: *Decreto*) ze dne 8. února 1946, kterým se schvaluje nové oficiální znění zákona o zástavním právu k věcem nemovitým (španělsky: *Ley Hipotecaria*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 17/2021, ze dne 15. prosince, kterým se mění občanský zákoník, zákon o zástavním právu k věcem nemovitým a občanský soudní řád, zákon o právním postavení zvířat (španělsky: *ley de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 5/2019, ze dne 15. března, kterým se upravují smlouvy o úvěru zajištěné zástavním právem k nemovitosti (španělsky: *ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 41/2007, ze dne 7. prosince, kterým se mění zákon č. 2/1981, ze dne 25. března, o úpravě hypotečního trhu a dalších pravidel hypotečního a finančního systému, a o úpravě reverzních hypoték a pojištění závislosti, a který stanoví určitá daňová pravidla. (španělsky: *de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 8/2003, ze dne 24. dubna, veterinární zákon (španělsky: *ley de sanidad animal*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 317/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a o změně dalších zákonů.

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013.

Zákon č. 16/1985, ze dne 25. června, o španělském historickém dědictví (španělsky: *Ley del Patrimonio Histórico Español*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 50/1980, ze dne 8. října, o pojistné smlouvě (španělsky: *Ley de Contrato de Seguro*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013.

Zákon ze dne 16. prosince 1954 o zástavním právu k věcem movitým (španělsky: *Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión*), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění účinném do 31. prosince 1965.

#### 4. Judikatura

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 27.6.2023, sp. zn. STS 2994/2023 [online]. Dostupné

z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1b147b9aa6a05337a0a8778d75e36f0d/20230713>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2022, sp. zn. 21 Cdo 1813/2021 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjqgeytembw15xhg&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=text>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 19.1.2021, sp. zn. STS 82/2021 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/f8ac10daeee55c11>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 15.6.2020, sp. zn. STS 2172/2020 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/a03f7207f411a7f0>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 4.2.2020, sp. zn. STS 312/2020 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/d0b4034ef8e65493>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2019, sp. zn. 21 Cdo 1961/2019 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgazdex3dl4ytsmrtgu&groupIndex=0&rowIndex=0>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 21.2.2017, sp. zn. STS 581/2017 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/18a28c0d23e175c9>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 21.7.2016, sp. zn. STS 3886/2016 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/6fde0917b0007ee7>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.2.2016, sp. zn. 21 ICdo 59/2015 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaytox3dl4ytknruhe&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=text>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 30.12.2015, sp. zn. STS 5626/2015 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/eb2396ffef38102a>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.2014, sp. zn. 21 Cdo 3797/2013 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemzsha4dqmc7nzzq>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.8.2011, sp. zn. 21 Cdo 2372/2010 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjugi4dcnk7nzzq>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 28.1.2010, sp. zn. STS 59/2010 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/17af2ea984bc1e65/20100211>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 2.7.2008, sp. zn. STS 4420/2008 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/34e5faca4d2b5848/20080918>.



Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydsx3dl43dinrs>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.5.2006, sp. zn. 21 Cdo 1891/2005 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydox3dl42demrz>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2005, sp. zn. 29 Odo 851/2003 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydox3sl4ytix3dnf3a>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 26.9.2002, sp. zn. STS 6222/2002 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a1c9b127187c882c/20031011>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 19.4.1997, sp. zn. STS 2734/1997 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/25cd3c82425b5bc0/20040521>.

Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 10.5.1990, sp. zn. STS 3679/1990 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/517226c6a8afc1b0/20051011>.

Usnesení španělského Nejvyššího soudu ze dne 23.1.2019, sp. zn. ATS 377/2019 [online]. Dostupné z: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/842221c08e307fcb/20190201>.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2007, sp. zn. 21 Cdo 3161/2006 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgaydqx3sl42tqx3dnf3a>.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.6.2006, sp. zn. 29 Odo 1081/2003 [online]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwemjrhe2tsnc7nzzq>.

## 5. Ostatní zdroje

Důvodová zpráva k zákonu č. 303/2013 Sb., změna zákonů v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva [online]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45500/1/2>.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Oficiální webové stránky registrátorů Španělska [online]. [Dostupné z: <https://www.registradores.org/>].

Panhispanický slovník právnické španělštiny (španělsky: *Diccionario panhispánico del español jurídico*) vedený mj. Španělskou královskou akademií (španělsky: *Real Academia Española*) [online]. Dostupné z: <https://dpej.rae.es/>.

Poznámky z předmětu Notářské a rejstříkové právo (španělsky: *Derecho Notarial y Registral*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Pablo Urbano Martínez, Dr. Mercedes Vallet Ribera a Dr. María Teresa López, profesory notářského a rejstříkového práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*).

Poznámky z předmětu Občanské právo I (španělsky: *Derecho Civil I*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Jesús Estruch, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*).

Poznámky z předmětu Římské právo (španělsky: *Derecho Romano*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Alejandro María Valiño Arcos, profesorem římského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*).

Poznámky z předmětu Teorie práva (španělsky: *Teoría del Derecho*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. August Monzón Arazo, profesorem filozofie práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*).

Poznámky z předmětu Zajištění pohledávky (španělsky: *Garantías del Crédito*) vyučovaném v akademickém roce 2020/2021 Dr. Enric Bataller Ruiz, profesorem občanského práva na Univerzitě ve Valencii (valencijsky: *Universitat de València*).

Rozhodnutí Generálního ředitelství ze dne 26.12.2018 [online]. Dostupné z: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-1035](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-1035).

Rozhodnutí Generálního ředitelství ze dne 18.3.2008 [online]. Dostupné z: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-5809](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2008-5809).

## **Zástavní právo a související instituty ve srovnání se španělskou právní úpravou**

### **Abstrakt**

Cílem autorky této rigorózní práce bylo srovnat českou právní úpravu zástavního práva a institutů se zástavním právem souvisejících se španělskou právní úpravou. V první části rigorózní práce autorka načrtla obecné a základní aspekty zástavního práva v České republice a ve Španělsku a dále se zaměřila na srovnání těchto aspektů v kontextu historického vývoje zástavního práva.

Po tomto historickém exkursu do úpravy zástavního práva se autorka věnovala jednotlivým aspektům zástavního práva, souvisejícím zákazům, které lze zřídit, a fungování příslušných evidencí, do kterých lze zástavní právo zapsat. Důraz byl kladen na srovnání úpravy těchto aspektů, které jsou v jednotlivých právních úpravách odlišné.

První kapitola druhé části této rigorózní práce byla věnována úpravě zástavního práva k věcem nemovitým. V rámci této kapitoly se autorka zaměřila na otázky vymezení nemovitých věcí v obou právních řádech, konstitutivnosti zápisu zástavního práva do příslušných veřejných evidencí a dobrovolnosti zápisu nemovité věci do Registru nemovitostí v rámci španělské právní úpravy. Pod tento bod autorka rovněž zařadila otázku deklaratorních účinků zápisu převodu vlastnického práva k nemovité věci a imatrikulaci nemovité věci, totiž její prvozápis do veřejné evidence.

V následující kapitole se autorka této rigorózní práce zaměřila na úpravu zástavního práva k pohledávkám. Autorka se vyjádřila k otázce zastavitelnosti pohledávky a dále srovnala dva typy zástavního práva k pohledávkám, které lze zřídit podle španělské právní úpravy, totiž tzv. prosté zástavní právo (španělsky: *prenda ordinaria*) a zástavní právo bez přesunu/změny držby (španělsky: *prenda sin desplazamiento de posesión*) se způsoby vzniku zástavního práva k pohledávkám dle české právní úpravy, tedy k zástavnímu právu k pohledávce, které vznikne již účinností zástavní smlouvy a k zástavnímu právu k pohledávce, u kterého si strany ujednaly jeho zápis do Rejstříku zástav.

Ve třetí kapitole se autorka zaměřila na institut propadné zástavy a její přípustnosti v obou právních řádech.

Čtvrtá a současně poslední kapitola druhé části této rigorózní práce byla věnována institutu antichrese.

## **Klíčová slova**

**zástavní právo, zástavní právo k movitým věcem (španělsky: *prenda*), zástavní právo k nemovitým věcem (španělsky: *hipoteca*)**

# **Security interest and related institutions in comparison with Spanish legislation**

## **Abstract**

The aim of the author of this rigorous thesis was to compare Czech legislation of security interest and institutions related to security interest with Spanish legislation. In the first part of the thesis, the author outlined general and elementary aspects of security interest in the Czech Republic and Spain and then focused on the comparison of these aspects in the context of the historical development of security interest.

Following this historical excursus through the regulation of security interest, the author addressed various aspects of security interest, related prohibitions that can be established and functioning of the relevant registers in which security interest can be registered. Emphasis was placed on comparison of the regulation of those aspects which differ from one legislation to another.

The first chapter of the second part of this rigorous thesis was dedicated to the regulation of mortgage, i.e. security interest over immovable property. In this chapter, the author focused on the definition of immovable property under both legal systems, the constitutionality of registration of mortgage in the relevant public registers and the voluntary nature of registration of immovable property in the Real Estate Register under Spanish law. Under this point, the author also included the issue of the declaratory effects of the registration of transfer of ownership of immovable property and the imatriculation of immovable property, i.e. its first entry in the public register.

In the following chapter, the author of this rigorous thesis focused on the regulation of pledge over receivables. The author addressed the issue of pledgeability of a receivable and compared the two types of pledge over receivables that can be established under Spanish law, namely the so called ordinary pledge (in Spanish: *prenda ordinaria*) and pledge without transfer/change of possession (in Spanish: *prenda sin desplazamiento de posesión*) with the methods of creating pledge over receivables under Czech law, i.e. pledge over receivable that is created already when the pledge agreement comes into effect and pledge over receivable in relation to which the parties have agreed on its registration in the Register of Pledges.

In the third chapter, the author focused on the institution of forfeitable pledge and its admissibility in both legal systems.

The fourth and final chapter of the second part of this rigorous thesis was dedicated to the institution of antichresis.

**Key words**

**security interest, pledge (in Spanish: *prenda*), mortgage (in Spanish: *hipoteca*)**