

proto, že již uplynula doba, ve které mohly vznikat). V prvním případě bude nezbytné, aby se zástavní věřitel zástavního práva vzdal, ve druhém případě postačí osvědčení, že zástavní právo zaniklo uplynutím doby, na niž bylo zřízeno. O jinou situaci samozřejmě půjde, pokud (budoucí) pohledávky vznikly – pak zástavní právo zanikne až v důsledku zániku těchto pohledávek (anebo případně v důsledku vzdání se zástavního práva, uplynutí doby atp.).

4. Občanský zákoník v ustanovení § 1378 deklaruje, že je-li zástavní právo zapsáno do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu i po svém zániku, jedná se o závadu vážnoucí na zástavě. Ustanovení zřejmě nijak nemodifikuje obecné pravidlo o závadách vážnoucích na převáděné věci (§ 1107 obč. zák.), naopak jej potvrzuje – závadami ve smyslu § 1107 obč. zák. jsou i zaniklá, avšak nevymazaná práva dle § 1378 obč. zák. V případě zástavního práva zapsaného ve veřejném seznamu je potřeba mít na paměti, že zaniklé, leč zapsané zástavní právo nepředstavuje jen formální závadou, nýbrž může být „naplněno“ novým obsahem, tj. může být spojeno s novou pohledávkou (využito k zajištění nového dluhu).

## 12.4 Uvolněné zástavní právo

1. Zanikne-li zástavní právo zapsané ve veřejném seznamu a není-li zápis takového zástavního práva z veřejného seznamu vymazán, lze nově (podle občanském zákoníku) s takovým zástavním právem – materiálně zaniklým, formálně však trvajícím<sup>1499</sup> – dále nakládat. Občanský zákoník totiž obnovuje tradiční institut tzv. uvolněné hypotéky.<sup>1500</sup>

Podstatu této nové úpravy uvolněného zástavního práva charakterizuje ustanovení § 1380 obč. zák.: uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li ve veřejném seznamu zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a **vlastník věci může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem**, který nepřevyšuje původní dluh.

Uvolněné zástavní právo je tedy takové, které materiálně zaniklo, ale formálně trvá dále – nelze jej uplatnit zástavním věřitelem, protože tento již byl uspokojen, a lze jej tedy z veřejného seznamu vymazat (materiální stránka), zapsaný věřitel se však formálně pokládá za věřitele (proto bývá vyrozumíván ve všech případech, kdy se vyrozumívá zástavní věřitel) a vlastník věci může takové zástavní právo spojit s jinou pohledávkou, z čehož je zřejmé, že takové zástavní právo formálně trvá (formální stránka).<sup>1501</sup>

<sup>1499</sup> MAYR, R. *Soustava občanského práva. Kniha druhá. Práva věcná*. Brno: Barvič a Novotný, 1924, s. 239.

<sup>1500</sup> Zárodky institutů uvolněného zástavního práva a záměny zástavních práv znalo již právo římské – srov. VANČURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 236.

<sup>1501</sup> ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 790.

Za uvolněné zástavní právo však lze považovat pouze takové, které je zapsáno ve *veřejném seznamu* (typicky v katastru nemovitostí), nikoliv jiné zapsané zástavní právo (např. v rejstříku zástav).<sup>1502</sup> Zástavní právo, které bylo z veřejného seznamu vymazáno (ať již z jakéhokoli důvodu), netrvá již ani formálně a nelze jej k zajištění nového dluhu využít.

2. Jde-li o **právní důvod, z jakého zástavní právo zaniklo**, domnívám se, že zapsat uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu je možné vždy, zaniklo-li zástavní právo a nevylučuje to povaha věci.<sup>1503</sup> Z tohoto pohledu je tedy podle mého názoru bez významu, zda zástavní právo zaniklo splněním (či jiným zánikem) zajištěného dluhu anebo například vzdáním se zástavního práva;<sup>1504</sup> v obou případech může zástavní dlužník využít výmazní kvitanci nejen k výmazu zástavního práva, ale právě i k zápisu uvolnění zástavního práva.

Naproti tomu je zřejmé, že například při zániku zástavního práva v důsledku zániku zastavené věci se uvolněné zástavní právo nemůže z povahy věci uplatnit.<sup>1505</sup> Stejně tak zanikne-li zástavní právo například v důsledku nuceného zpeněžení zástavy v dražbě podle občanského soudního řádu, po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, která zástavní práva váznoucí na nemovité věci zanikla, přičemž katastrální úřad taková zástavní práva vymaže bez toho, aniž by s nimi mohl nabyvatel zástavy disponovat.<sup>1506</sup>

3. Záměrem nové úpravy bylo přispět zejména k pružnějšímu obchodování na trhu s nemovitými věcmi a **usnadnit proces jejich úvěrového financování**; důvodová zpráva spatřuje devizu institutu v tom, že „odpadá nutnost zástavní právo pro nově zajišťovaný dluh znovu zapisovat (podmínkou vzniku zástavního práva je ovšem zápis nově zajištěného dluhu) a navržená úprava navíc umožní rezervovat pořadí zástavního práva (materiálně zaniklého, ale formálně stále zapsaného) pro zajištění nového dluhu“.

<sup>1502</sup> V obecné rovině lze přitom připustit aplikovatelnost ustanovení § 1380 a n. obč. zák. nejen na smluvní zástavní práva. Je však nutno brát v úvahu, že v případě mimosmluvních zástavních práv nebývá zpravidla rozhodování o výmazu zaniklého práva v dispozici zástavního dlužníka.

<sup>1503</sup> Za účinnosti obecného zákoníku občanského se pravidla o uvolněné hypotéce vztahovala jen na případy zániku zajištěného dluhu jeho zaplacením (resp. jeho zánikem), přičemž možnost uplatnění i v dalších případech – např. při vzdání se zástavního práva – nepovažovala literatura za jednoznačnou (srov. např. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Část II. Práva věcná*. 3. vydání. Praha: Všehrad, 1946, s. 346–347). Je však třeba dodat, že ustanovení § 469 o. z. o. se svou dikcí od ustanovení § 1380 obč. zák. lišilo a výklady k němu vztažené nelze beze zbytku aplikovat i na současnou úpravu.

<sup>1504</sup> Totéž platí například i o zániku zástavního práva v důsledku převzetí dluhu bez souhlasu zástavního dlužníka (§ 1890 odst. 2 obč. zák.).

<sup>1505</sup> Patrně obdobně lze smýšlet i o zástavním právu zaniklém uplynutím doby, na niž bylo zřízeno. Pokud jde o zástavní právo zajišťující relativně neplatný dluh, zástavní právo k takovému dluhu platně vznikne (dluh je platný, pokud dlužník neplatnost nenamítne). Jestliže však dlužník vznese námitku neplatnosti, dluh se neplatným stává *ex tunc* a ani na zástavní právo nelze pohlížet jako na platné (viz výklad v kapitole o zajištěném dluhu). Podle starší literatury však takové zástavní právo lze považovat za uvolněné: „vždyť pak právě zde jest hypotéka, ovšem již od počátku uvolněná“ (ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 793).

<sup>1506</sup> Srov. § 337h odst. 2 o. s. ř. a § 14 odst. 2 a n. katastrálního zákona.

Hlavní výhoda tedy spočívá v tom, že zástavní právo zajišťující zaniklý dluh není nutné vymazávat, nýbrž může být spojeno s novým dluhem, čímž se zajištění tohoto nového dluhu dostává výhodnějšího pořadí; věřitel této nové pohledávky, který například poskytuje úvěr, tak disponuje jistotou, že jej jiný věřitel nepředstihne v pořadí zástavních práv. Nenechá-li tedy zástavní dlužník vymazat zaniklé zástavní právo, může jej využít pro jiný dluh (úvěr) podle svých potřeb.

**4. Proceduru uvolnění zástavního práva** zachycuje ustanovení § 1381 **obč. zák.** Podle tohoto ustanovení se zapíše na žádost vlastníka zastavené věci do veřejného seznamu, že zástavní právo je uvolněné a že zajištění původního dluhu pominulo. Vlastník zástavy je přitom pochopitelně povinen prokázat, že zástavní právo zaniklo, a to listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou.

Od zápisu uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu počíná běžet desetiletá lhůta, ve které může vlastník zástavy zajistit uvolněným zástavním právem nový dluh. Uvolněné zástavní právo lze **spojit jak s novým dluhem, tak i s dluhem již existujícím**, třeba i již zajištěným zástavním právem váznoucím na dané nemovitosti v horším pořadí (za předpokladu současného zániku tohoto zástavního práva s horším pořadím). Uvolněné zástavní právo lze samozřejmě spojit i s jiným dluhem téhož věřitele (věřitele, jehož zástavní právo zaniklo a bylo využito jako uvolněné).

Ochranu věřitelů s horším pořadím zajišťuje podmínka, že zástavní právo lze spojit pouze s dluhem, který **nepřevyšuje původní dluh**. Uvedené však nelze chápat tak, že by takto nebylo možné zajistit žádný dluh, jehož celková výše přesahuje výši původně zajištěného dluhu. Pravidlo je nutné vykládat tak, že nový dluh – ať je jeho výše jakákoliv – je zajištěn pouze do zapsané výše zajištění původního dluhu; v části, ve které dluh daný limit přesahuje, půjde o dluh nezajištěný.<sup>1507</sup> Stejně tak byl-li původní dluh zajištěn zástavním právem jen zčásti, uvolněné zástavní právo lze spojit s novým dluhem pouze v té jeho části, která nepřevyšuje zajištěnou výši původního dluhu (tj. jeho zajištěnou část, nikoliv celou výši dluhu).

Starší literatura, vykládající ustanovení § 469 o. z. o. (jež obsahovalo obdobnou úpravu uvolněného zástavního práva jako občanský zákoník), se zabývala otázkou, **zda je možné** v případě, kdy se uvolněné zástavní právo spojilo s pohledávkou menší (než původně zajištěnou), **spojit zbývající část ještě s jinou, další pohledávkou**. Dospěla přitom k závěru, že spojením zástavního práva s menší pohledávkou nebylo dispoziční právo vyčerpáno a lze proto spojit uvolněnou hypotéku s další pohledávkou; tato další pohledávka však bude mít pořadí až po oné dříve zapsané pohledávce.<sup>1508</sup>

<sup>1507</sup> Resp. v dané části může být zajištěn dalším zástavním právem (i nově zřízeným) v jiném pořadí, což ostatně potvrzuje i čl. 6.3.2.20.3.3 Návodu pro správu katastru nemovitostí, vydaného Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (2016): „Převyšuje-li nová pohledávka pohledávku původní, lze navrhnout vklad zástavního práva k zajištění nové pohledávky do výše pohledávky původní v pořadí uvolněného zástavního práva a vklad zástavního práva k zajištění nové pohledávky do výše rozdílu mezi původní a novou pohledávkou v pravidelném pořadí.“

<sup>1508</sup> ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému. Díl druhý*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 795.

V soudobé literatuře rovněž J. Petrov přichází s myšlenkou (inspirován vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937), že by mohl v úvahu připadat i zápis částečného uvolnění zástavního práva, tj. zápis snížení výše zajištěné pohledávky. Podle tohoto výkladu by v pořadí bezprostředně následujícím za částečně uvolněným zástavním právem bylo možné zapsat nové zástavní právo co do uvolněné částky.<sup>1509</sup> V praktické rovině však nelze přehlížet, že katastrální předpisy s něčím takovým nepočítají a docílení zápisu částečného uvolnění se tak jeví spíše jako nepravděpodobné.

**5. Nezajistí-li** vlastník uvolněným zástavním právem **jiný dluh do deseti let od zápisu uvolnění** zástavního práva, jeho právo učinit tak zaniká. Po uplynutí lhůty tedy již nelze uvolněné zástavní právo s dalším dluhem spojit ani jinak využít – bude tedy v zájmu samotného vlastníka zástavy, aby po uplynutí citované prekluzivní lhůty inicioval výmaz práva z veřejného seznamu. Obecně přitom platí, že bylo-li do veřejného seznamu zapsáno uvolnění zástavního práva, lze je před uplynutím deseti let vymazat jen společně se zástavním právem (§ 1382 obč. zák.): pokud by se toto pravidlo neuplatnilo, bylo by možné prostřednictvím opakovaných výmazů a zápisů uvolnění zástavního práva prodlužovat desetiletou lhůtu, v níž lze uvolněné zástavní právo spojit s novým dluhem.

Stanovená desetiletá lhůta omezuje dobu, ve které je zástavní dlužník oprávněn spojit uvolněné zástavní právo s novým dluhem – spojí-li v této lhůtě zástavní právo s novým dluhem, neznamená to, že by uplynutím deseti let od zápisu uvolnění mělo zanikat zástavní právo (takto spojené s novou pohledávkou). Naopak, využití uvolněného zástavního práva v označené lhůtě má ten následek, že právo již nelze považovat za uvolněné, nýbrž jde o materiálně existentní zástavní právo (zajišťující nový dluh), jehož trvání není žádnou lhůtou (související s uvolněným zástavním právem) omezeno.

Oprávnění spojit s uvolněným zástavním právem jiný dluh nezaniká ani převodem věci, k níž je uvolněné zástavní právo zapsáno. Uvolněné zástavní právo vážne na věci jako věcněprávní závada a po stanovenou lhůtu jím může zajistit nový dluh jakýkoliv (nový) vlastník dané věci. Právo disponovat s uvolněným zástavním právem se váže k vlastnictví věci (a svědčí tedy pouze vlastníkovu věci, nikoliv např. zástavnímu věřiteli).<sup>1510</sup>

**6. Hodí se zdůraznit, že dokud není** uvolněné zástavní právo s určitým dluhem **spojeno**, představuje jen jakousi prázdnou formu a **při zpeněžení** zástavy

<sup>1509</sup> PETROV, J. in PETROV, J. – VÝTISK, M. – BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1368.

<sup>1510</sup> Právo vlastníka věci disponovat s uvolněným zástavním právem samozřejmě může být omezeno zvláštními právními předpisy; z ustanovení § 44a odst. 1 ex. řádu například vyplývá, že povinný nesmí po doručení vyzkoušení o zahájení exekuce nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Lze proto soudit, že za daných podmínek bude neplatným také jednání povinného – zástavního dlužníka, který po doručení vyzkoušení o zahájení exekuce spojí uvolněné zástavní právo vážnoucí na své věci s novým dluhem (čímž zkrátí uspokojení oprávněného).

a rozdělení výtěžku se k němu logicky **nepřihlíží**.<sup>1511</sup> Zákon uvedené pravidlo pro jistotu výslovně uvádí v ustanovení § 1383.<sup>1512</sup>

7. Z katastrálních předpisů není zcela (explicitně) zřejmé, **jakým způsobem** vlastník věci technicky **docílí spojení zástavního práva s novým dluhem**. Podle § 23 odst. 2 písm. c) katastrálního zákona se k nemovitosti zapíše poznámka o uvolnění zástavního práva (za předpokladu prokázání zániku tohoto zástavního práva).<sup>1513</sup> U uvolněného zástavního práva se přitom podle § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky evidují stejné údaje jako v případě zástavního práva (s výjimkou údaje o věřiteli) a dále též poznámka o uvolnění zástavního práva.

S ohledem na ustanovení § 1380 a n. obč. zák., znění navazujících katastrálních předpisů upravujících vkladové řízení i koneckonců praxi zachycenou ve starší literatuře<sup>1514</sup> lze soudit, že k zajištění nového dluhu dojde na základě vkladu „nového“ zástavního práva – zástavní právo zajišťující nový dluh pouze využívá pořadí předchozího, zaniklého zástavního práva, jinak je však nutné konstituovat jej standardním způsobem (návrhem na vklad zástavního práva). Z návrhu na vklad by zároveň mělo být patrné, že se žádá o zápis zástavního práva *do pořadí* uvolněného zástavního práva.

8. **Otázka promlčení zástavního práva** není ve vztahu k uvolněnému zástavnímu právu relevantní. Zástavní právo obecně svým promlčením nezaniká a nemůže být tedy ani považováno za uvolněné (a zanikne-li naopak zástavní právo, nelze zvažovat otázku jeho promlčení). Promlčené zástavní právo však lze z veřejného seznamu vymazat na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem (§ 618 obč. zák.) – provedený výmaz zástavního práva zde však zároveň vylučuje možnost s takovým (knihovně vymazaným) zástavním právem disponovat. Uvolní-li se však zástavní právo postupem podle § 1380 obč. zák., oprávnění vlastníka věci spojit takové zástavní právo s novým dluhem prekluduje v desetileté lhůtě počítané od zápisu uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu (tj. po uvolnění zástavního práva nelze během desetileté lhůty docílit výmazu tohoto práva postupem dle § 618<sup>1515</sup>).

<sup>1511</sup> Starší literatura v takových případech charakterizovala uvolněné zástavní právo jako „pouhé ručení věcné, ručení bez dluhu“ (cit. z MAYR, R. *Soustava občanského práva. Kniha druhá. Práva věcná*. Brno: Barvič a Novotný, 1924, s. 244).

<sup>1512</sup> Srov. též ustanovení § 470 o. z. o.

<sup>1513</sup> Srov. též čl. 6.3.2.3.4 Návodu pro správu katastru nemovitostí, vydaného Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (2016): „Zápis uvolněného zástavního práva je třeba navrhnout ke vkladu jako změnu zástavního práva ve smyslu § 11 katastrálního zákona a zároveň jako zápis poznámky podle § 23 odst. 2 písm. c) katastrálního zákona. Je-li požádáno pouze o zápis poznámky o uvolnění zástavního práva, aniž je zároveň navržen vklad změny zástavního práva, vrátí se listiny podatelé jako nezpůsobilé k zápisu poznámky.“

<sup>1514</sup> Srov. např. BOHUSLAV, J. V. – HARTMANN, A. *Sbirka příkladů knihovnických žádostí a usnesení*. 9. vydání. Praha: V. Linhart, 1941, s. 414. Dále viz SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha: Všehrad, Bratislava: Právnick, 1925, s. 93–94. Srov. též ustanovení § 355 vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937, podle nějž vlastník zastavené nemovitost může spojit uvolněné zástavní právo s jinou pohledávkou „podle vkladné listiny na výmaz práva zástavního a podle vkladné listiny o zastavení nemovitosti“.

<sup>1515</sup> PETROV, J. in PETROV, J. – VÝTISK, M. – BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1370.

9. V případech podle § 1380 a n. obč. zák. se nejedná o převod zástavního práva, nýbrž o „pouhé“ spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem, tj. jen o zachování knihovního pořadí pro zajištění nového dluhu. Již literatura za platnosti obecného zákoníku občanského zdůrazňovala, že v případě uvolněné hypotéky nejde o převod práva, nýbrž že slovo „převést“ se sluší vykládat jako zkratku pro vlastnikovo oprávnění spojit uvolněnou hypotéku s jinými pohledávkami.<sup>1516</sup> Uvedené platí tím spíše, že zatímco obecný zákoník občanský v § 469 přímo hovořil o možnosti „převést zástavní právo na novou pohledávku“, občanský zákoník v § 1380 a n. svou dikcí nezavdává takové důvody k úvahám o povaze daného jednání jako cese.

Přesto i v poměrech občanského zákoníku působí relevantně otázka, **zda vady původního** (zaniklého, dosud nevyřazeného) **zástavního práva se promítají** i do zástavněprávního vztahu konstituovaného spojením takového zástavního práva s novým dluhem. Pakliže se postupem podle § 1380 a n. obč. zák. využívá *formálně* zapsaného zástavního práva, soudím, že je nezbytné, aby existence tohoto formálního zápisu byla důvodná – jestliže však například (původní) zástavní právo vůbec platně nevzniklo, nelze profitovat (prostřednictvím domnělého uvolnění zástavního práva) ani z jeho pořadí.<sup>1517</sup>

Kromě uvedeného předpokladu odůvodněnosti (formálního) zápisu uvolněného zástavního práva je však zajištění nového dluhu podle mého názoru omezeno (vymezeno) původním (uvolněným) zástavním právem pouze ve dvou ohledech, a to jde-li o pořadí práva a výši zajištění. Jiným způsobem podle mne nelze uvedenou spojitost rozšiřovat.<sup>1518</sup>

10. Spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem může mít negativní dopad do sféry zástavních věřitelů s horším pořadím. Občanský zákoník na **ochranu jiných zástavních věřitelů** pamatuje a umožňuje jim sjednat si se zástavním dlužníkem, že zástavní dlužník nezajistí zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nový dluh, dokud trvá zástavní právo věřitele, v jehož prospěch se vlastník zástavy zavázal (**§ 1384 obč. zák.**).<sup>1519</sup> Podmínkou je, aby takové ujednání bylo zapsáno ve veřejném seznamu.

<sup>1516</sup> ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 795. Shodně SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha: Všehrd, Bratislava: Právník, 1925, s. 94.

<sup>1517</sup> Srov. ostatně ustanovení § 1380, § 1381 či § 1383 obč. zák. („uvolní-li se zástava *zánikem* zástavního práva“, „zajištění původního dluhu *pominulo*“, „*nezajistí-li* vlastník uvolněným zástavním právem nový dluh“).

<sup>1518</sup> Srov. k tomu též názor někdejší doktríny, podle níž „popíráním starého práva zástavního popírá se jen pořadí nového, nikoli nové právo zástavní samo“ (cit. z ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 795).

<sup>1519</sup> Mám za to, že případné ujednání podle § 1309 odst. 2 obč. zák. se zde nemůže uplatnit, jelikož uvolněné zástavní právo tu již existuje a záповěď podle § 1309 odst. 2 obč. zák. by se tak mijela účinkem. Zároveň se nedomnívám, že by ujednání zakazující *zřídít* zástavní právo podle § 1309 odst. 2 obč. zák. mohlo dopadat na jednání spočívající ve spojení nového dluhu s uvolněným (tj. již existujícím) zástavním právem; ochranu jiným věřitelům zde poskytuje (alespoň do určité míry) právě

Zástavní dlužník se tedy může zavázat zástavnímu věřiteli, že zástavní právo zapsané ve výhodnějším pořadí nevyužije k zajištění nového dluhu.<sup>1520</sup> Zavázat se přitom může jak při zřízení zástavního práva, tak i kdykoliv později; lze zřejmě soudit, že takovým způsobem se zástavní dlužník může omezit i ve chvíli, kdy se již zástavní právo považuje za uvolněné (a lze jej tedy bez dalšího spojit s novým dluhem).<sup>1521</sup>

Zástavní dlužník se samozřejmě může zavázat i jiným osobám (např. nezajištěným věřitelům), že zástavním právem nezajistí nový dluh – taková dohoda však bude mít pouze obligační účinky a její porušení nezpůsobí neplatnost případné dispozice s uvolněným zástavním právem. O stejnou situaci s totožnými právními následky se bude jednat i v případě, kdy se sice zástavní dlužník zaváže vůči zástavnímu věřiteli, že zástavním právem ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, dohoda však nebude publikována zápisem ve veřejném seznamu.

Zaváže-li se zástavní dlužník způsobem podle § 1384 obč. zák. a bude-li takové ujednání zapsáno ve veřejném seznamu, nelze uvolněným zástavním právem zajistit nový dluh. Zákon však trváni takové záповědi limituje, a to dobou, po kterou trvá zástavní právo věřitele, v jehož prospěch se vlastník zástavy zavázal.<sup>1522</sup>

S ohledem na obsah ustanovení § 1384 obč. zák. lze dále mít za to, že závazek nezajistit uvolněným právem nový dluh je závazkem vůči konkrétnímu věřiteli („v jehož prospěch se vlastník zavázal“), a tak i přes zapsanou poznámku o takovém závazku ve veřejném seznamu<sup>1523</sup> může zástavní dlužník s uvolněným právem

---

speciální ustanovení § 1384 obč. zák. Oproti úpravě záměny zástavního práva je zde rozdíl v tom, že zatímco v případě záměny se zapisuje do pořadí starého zástavního práva zástavní právo nové (pod podmínkou, že do roka bude staré zástavní právo vymazáno), v případě uvolnění zástavního práva se zaniklé, ale stále zapsané zástavní právo využije k zajištění nového dluhu (tj. jde formálně o stále totéž zástavní právo). Na druhou stranu je třeba připustit, že toto rozlišení se zakládá především na formě, fakticky však bude důsledek obou situací stejný: do pořadí „původního“ zástavního práva se dostává „nové“ zástavní právo, resp. původní zástavní právo v obou případech shodně určuje rámec novému zajištění (jde-li o pořadí práva a výši zajištěného dluhu). S ohledem na uvedené nelze vyloučit, že se soudní praxe přikloní i k tomuto výkladu (nerozlišujícímu v těchto situacích mezi uvolněním a konverzí). V dalších podrobnostech srov. výklad v kapitole o záměně zástavního práva.

<sup>1520</sup> Uvedené neznamená, že by se takové zástavní právo muselo nutně vymazávat; postačí, když po dobu existence zástavního práva věřitele, v jehož prospěch se vlastník věci zavázal, nebude uvolněné zástavní právo s novým dluhem spojeno.

<sup>1521</sup> K omezení zástavního dlužníka přitom může v určitých případech dojít i bez jeho vůle – srov. např. ustanovení § 170 odst. 6 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, podle kterého je-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím správce daně, *hledí se na toto právo* tak, jako by se vlastník zástavy zavázal, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh (tato skutečnost se zapisuje do veřejného seznamu).

<sup>1522</sup> Tuto skutečnost reflektuje i katastrální vyhláška, podle jejíhož ustanovení § 73 odst. 12 se poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh vymaže *bez návrhu* spolu s výmazem zástavního práva, k ochraně jehož pořadí byl tento závazek zřízen. Stejně tak bylo-li při zřízení závazku určeno konkrétní zástavní právo ve výhodnějším pořadí, kterým nelze zajistit nový dluh, lze po výmazu tohoto zástavního práva nebo i spolu s ním vymazat poznámku na základě ohlášení vlastníka nemovitosti s náležitostmi vyžadovanými katastrální vyhláškou.

<sup>1523</sup> Závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh se podle § 23 odst. 1 písm. y) katastrálního zákona zapisuje k nemovitosti poznámkou.

disponovat, jestliže k tomu udělí souhlas věřitel, v jehož prospěch se zástavní dlužník zavázal.<sup>1524</sup> Zástavní věřitelé proto nemohou vždy spoléhat na publikovaný závazek nezajistit uvolněným zástavním právem nový dluh,<sup>1525</sup> sjednaný ve prospěch jiného zástavního věřitele;<sup>1526</sup> jistotu jim poskytuje pouze takové omezení zástavního dlužníka, které je sjednáno v jejich prospěch (po dobu trvání *jejich* zástavního práva).<sup>1527</sup>

Ze všeho výše uvedeného plyne, že pozdější věřitelé mohou spoléhat především na dva ochranné instrumenty. Obezřetný zástavní věřitel, jehož zástavní právo vzniká až v okamžiku, kdy již na zástavě zapsané ve veřejném seznamu vážne jiné zástavní právo, by měl vždy zvažovat možnost smluvně vyloučit oprávnění zástavního dlužníka spojit zástavní právo v lepším pořadí s novým dluhem (a zároveň by měl dbát o provedení zápisu takového ujednání ve veřejném seznamu).<sup>1528</sup>

V každém případě pak pozdějšího zástavního věřitele chrání alespoň pravidlo dle § 1380 obč. zák. (uvolněné zástavní právo lze spojit pouze s dluhem nepřevyšujícím původní dluh), v jehož důsledku zástavní právo v lepším pořadí zajišťuje *vždy* (tj. i v případě spojení s novým dluhem) jen maximálně takovou výši dluhu, s jakou byl pozdější zástavní věřitel při vzniku svého zástavního práva srozuměn (když spoléhal na zápis ve veřejném seznamu).<sup>1529</sup>

**11.** Z hlediska možnosti uplatnění uvolněného zástavního práva má velký význam ustanovení **§ 3068 obč. zák.:** vzniklo-li totiž zástavní právo přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, může vlastník uplatnit právo z uvolnění zástavního práva, jen pokud zástavní věřitel zapsaný přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku za uvolněným zástavním právem v dalším pořadí s uvolněním zástavního práva souhlasí.

Citované **přechodné ustanovení** tak adekvátně reaguje na skutečnost, že zástavní věřitel, jehož zástavní právo vzniklo před účinností občanského zákoníku,

<sup>1524</sup> Podobný závěr viz ROUČEK, F. in SEDLÁČEK, J. – ROUČEK, F. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Díl druhý.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 801; srov. též soudní rozhodnutí tam citované pod č. 9218. V tehdejší literatuře lze však dohledat i výklady opačné.

<sup>1525</sup> Požadavkem zveřejnění ujednání dle § 1384 obč. zák. ve veřejném seznamu chrání zákon potenciální nabyvatele uvolněného zástavního práva, nikoliv ostatní (zástavní) věřitele.

<sup>1526</sup> Ostatně takový závazek je navíc omezen jen dobou trvání zástavního práva věřitele, v jehož prospěch se zástavní dlužník zavázal, a je tak závislým na skutečnosti z pozice dalších věřitelů velmi nejisté.

<sup>1527</sup> Skutečnost, že se vlastník věci zavazuje vůči určitému věřiteli (resp. vůči jeho zástavnímu právu), by se měla projevit i v zápise na příslušném listu vlastnictví, kde by měl být jako oprávněný z daného omezení uveden zástavní věřitel (resp. jeho zástavní právo). Uvedené reflektuje ustanovení § 20 odst. 1 písm. d) katastrální vyhlášky, podle něž se u poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh evidují též údaje o oprávněné osobě.

<sup>1528</sup> V této souvislosti se hodí zmínit, že platný rakouský ABGB (§ 469a) stojí na koncepci opačné: disponovat s uvolněným zástavním právem lze pouze tehdy, byla-li taková možnost příslušným zápisem vyhrazena (naproti tomu v tuzemsku lze vždy, pokud nebyla taková možnost zápisem vyloučena).

<sup>1529</sup> Slovy R. Mayra „obmezení nové pohledávky na peníz pohledávky staré chrání důvěru pozdějších hypotekářů v knihovní pořadí jednou již nabyté“ (MAYR, R. *Soustava občanského práva. Kniha druhá. Práva věcná.* Brno: Barvič a Novotný, 1924, s. 244).



nemohl předpokládat, že by zástavní dlužník mohl po zániku jiného zástavního práva s lepším pořadím spojit – jak to umožňuje nová úprava – takové uvolnění zástavního práva s jiným (novým) dluhem.

## 12.5 Záměna zástavního práva

1. Dalším staronovým institutem v občanském zákoníku je tzv. záměna neboli konverze zástavního práva. Uplatní se také jen v případě zástavních práv zapsaných do veřejného seznamu a jeho podstata spočívá v tom, že vlastník věci může žádat, aby **v pořadí zástavního práva váznoucího** na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo **zapsáno zástavní právo pod podmínkou**, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno (§ 1385 obč. zák.).

Podobu institutu dále dotváří zejména ustanovení § 1386 obč. zák.: „O výmaz starého zástavního práva může žádat vlastník věci nebo věřitel, v jehož prospěch má být nové zástavní právo zřízeno. Neucíní-li tak s úspěchem do roka, zanikne nové zástavní právo uplynutím této doby. Příslušný orgán veřejné moci nové zástavní právo vymaže i bez návrhu spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují.“

2. Základní princip konverze je tedy podobný jako v případě uvolněního zástavního práva – dochází zde k sukcesi zástavních práv, jedno zástavní právo zaniká a druhé jej bezprostředně nahrazuje (resp. vstupuje do jeho pořadí).

**Rozdíl oproti uvolněnímu** zástavnímu právu tkví v tom, že v případě uvolněního zástavního práva původní zástavní právo již zaniklo, pouze zatím nebylo z veřejného seznamu vymazáno, zatímco v případě záměny zástavních práv se nové zástavní právo zapisuje *podmíněně* do veřejného seznamu již ve chvíli, kdy původní zástavní právo ještě existuje. Oba instituty nicméně sledují stejný cíl: vyhradit novému věřiteli lepší (přednostní) pořadí pro jeho zástavní právo.

Institut konverze zástavního práva zjednává náležitou jistotu novému věřiteli například při tzv. přeúvěrování (refinancování), kdy je zástavním právem zajištěný dluh zástavního dlužníka vůči jednomu věřiteli splacen prostřednictvím úvěru poskytnutého jiným věřitelem. Využijí-li přitom strany konverze zástavních práv, úvěrujícímu věřiteli se tím dává záruka, že jeho zástavní právo vstoupí do pořadí zástavního práva zajišťujícího původní úvěr a že jej tedy v mezidobí nepředstihne v pořadí zástavních práv jiné právo.

Praktickou využitelnost konverze si lze dále představit například u směny dvou věcí zapsaných ve veřejném seznamu, a to v případě, kdy jsou obě věci zatíženy zástavním právem (nezáleží přitom, zda ve prospěch totožného anebo dvou odlišných zástavních věřitelů). Bude-li směna věcí následovat i „výměna“ zástavních práv (což lze v praxi spíše předpokládat), lze obchod standardně realizovat i tak, že ke každé věci bude původní zástavní právo vymazáno a současně zapsáno nové zástavní právo, ovšem logicky s pořadím k okamžiku vzniku tohoto nového zástavního práva. Institut záměny zástavního práva podle § 1385 však v dané situaci poskytne