

# Propadná zástava v novém občanském zákoníku

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři, v dnešním příspěvku si povíme blíže k otázce zástavního práva.

Se zástavními právy se setkáme mnohdy při prodejkách nemovitostí a především při vyřizování úvěrů, půjček a jiných závazků. Je tomu proto, že zástavní právo představuje jednu z možností tzv. zajištění závazku. Ujistí a chrání poskytovatele úvěru.

Zákon říká, že „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“ Tato formální zákonná definice říká, že při zřízení zástavního práva dáváme věřiteli možnost se uspokojit ze zastavené věci.

Věc může být movitá i nemovitá a věřitel ji může prodat nebo s ní jinak naložit, aby byl dluh splacen.

V souvislosti se zástavou je vhodné zmínit otázku tzv. **propadné zástavy**. Jedná se o situaci, kdy věřitel si zástavu při neplnění dluhu dlužníkem ponechá. Prakticky tedy nastává případ, pokud si vezmeme úvěr na dům, zřídíme zástavní právo a následně úvěr nesplácíme, tak věřitel si může dům ponechat.

„Starý“ občanský zákoník výslovně v ust. § 169 stanovil, že je neplatné ujednání o propadné zástavě. „Nový“ občanský zákoník se k této možnosti staví jinak a tuto možnost sjednat v určitých situacích dovoluje. Ještě benevolentnější je pak v případech, kdy věřitel nechá zpracovat znalecký posudek a věc danou do zástavy nechá ocenit a až poté si ji ponechá. Rozdíl zjištěné ceny posudkem a dlužné částky pak dlužníkovi vyplatí.

Je zřejmé, že občanský zákoník ani nyní zcela propadnou zástavu nedovoluje ve všech případech a libovolně. Zákon především chrání osoby v postavení spotřebitelů a drobných podnikatelů.

Zákaz ujednání propadné zástavy, tedy možnosti si zástavu ponechat, však již není tak striktní a proto je vhodné vždy při sjednávání zástavního práva pro zajištění závazku řádně pročíst obsah zástavní smlouvy, veškeré podmínky a případně se poradit s odborníky, co takové zástavní právo v daném případě fakticky pro dlužníka znamená.



**Mgr. Petr Sopuch**

*advokátní koncipient v AK Hubený*

Tel.: 608 706 372

E-mail: [info@akhubeny.cz](mailto:info@akhubeny.cz)

602 00 Brno, Běhounská 4/20