



Галінська Юлія
кандидат юридичних наук
Республіки Казахстан,
асоційований професор
Вищої школи права «Әділет»
Каспійський громадський університет
Алмати, Казахстан,
доктор філософії (Ph.D.)
Карлів університет
Прага, Чехія
<https://orcid.org/0000-0002-6203-7787>
e-mail: Galinska.ci@gmail.com

УДК 347.4

<https://doi.org/10.69724/2786-8834-2025-7-4-80-95>

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СПОЖИВЧИХ КРЕДИТІВ НА ПРОЖИВАННЯ (ІПОТЕКИ) ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ ЧЕХІЇ¹

Анотація

Статтю присвячено комплексному аналізу правового регулювання забезпечення споживчих кредитів на житло в Чехії, які фактично виконують функції іпотеки, попри відсутність формального закріплення цього терміна в цивільному законодавстві. Актуальність дослідження зумовлена розбіжністю між практикою фінансового ринку та нормативним регулюванням, динамічними змінами іпотечного сектору, впливом макроекономічних чинників і потребою у чіткому визначенні характерної для чеського права концепції «заставного забезпечення» (*jistota*), яке не є самостійним засобом забезпечення боргу, а слугує загальною основою для встановлення різних форм забезпечення, таких як застава, порука або фінансова гарантія. Метою роботи є з'ясування особливостей застави нерухомості як інструменту забезпечення споживчих кредитів та визначення її місця в системі чеського приватного права. Завдання статті охоплюють аналіз чинного законодавства, характеристику механізмів гарантії виконання зобов'язань, співвідношення акцесорних та абстрактних забезпечувальних моделей, а також узагальнення відповідної судової практики. Методологію становлять формально-юридичний, порівняльно-правовий, історико-правовий та системно-структурний методи, аналіз судових рішень Верховного суду Чехії та статистичних даних ČNB. У роботі показано, що чеське право регулює іпотеку через інститут застави та норми про надання майнової гарантії кредитором; виявлено колізії між доктриною, практикою та законодавством, а також окреслено перспективи кодифікації терміна «іпотека» у цивільне та фінансове законодавство. Узагальнено, що впорядкування термінології, чіткі межі між видами забезпечень та уніфікація правозастосування підвищили б правову визначеність та ефективність іпотечного ринку Чехії.

Ключові слова: застава нерухомого майна, іпотека, споживчі кредити, забезпечення виконання боргу, зобов'язання, цивільне законодавство Чеської Республіки.

¹ Переклад українською канд. юрид. наук Наталії Бондар.

У законодавстві різних країн правове регулювання кредитування під забезпечення нерухомим майном розрізняється. У багатьох країнах для цих цілей використовується інститут іпотеки нерухомого майна, добре відомий ще античному грецькому та римському праву. У законодавстві може не міститися сам термін «іпотека», хоча, по суті, регулюються схожі забезпечувальні конструкції. У деяких європейських країнах схожі правовідносини регулюються крізь призму споживчих кредитів, забезпечених заставою нерухомого майна. Незалежно від термінології, іпотека та споріднені з нею інститути зберігають популярність, адже дають змогу громадянам, особливо молодим сім'ям, придбати житло за допомогою банківського кредитування.

Інтерес до іпотеки ослабнув після фінансової кризи 2008 р., пов'язаної з іпотечним кредитуванням. Однак вже згодом ринок відновився, а обсяги видачі іпотечних позик знову почали зростати.

Останніми роками увагу аналітиків привернув вплив пандемії COVID-19 на іпотечне кредитування: відсоткові ставки знизилися, за низкою кредитів спостерігалися неплатежі, унаслідок чого уряди різних країн вживали заходів підтримки, включаючи тимчасові відстрочки за виплатами іпотечних платежів на кілька місяців. На той період неабиякий попит мали окремі будинки в передмістях: віддалені від чималої кількості мешканців, з можливістю особистого простору і мінімізацією ризиків зараження. Це свідчить про динаміку змін на ринку іпотеки, вплив зовнішніх чинників на відсоткові ставки, а також соціальний контекст.

Згідно з даними Чеського національного банку (ČNB), у період із січня 2024 р. по березень 2025 р. у Чехії було видано 76,7 тисяч нових іпотечних кредитів². Тільки за грудень 2024 р., за даними ČNB, було розглянуто 5000 заявок на житлове кредитування.

Актуальність дослідження зумовлена тим, що у Чехії відсутнє пряме законодавче регулювання інституту іпотеки, хоча на практиці він широко застосовується і є ключовим механізмом забезпечення споживчих кредитів на житло. Правозастосування базується на поєднанні регулювання застави нерухомого майна та норм про споживче кредитування, що створює низку теоретичних і практичних колізій. Додаткової ваги темі надають динамічні зміни на ринку іпотечного кредитування, зростання його обсягів, вплив зовнішніх чинників (пандемія COVID-19, макроекономічні коливання), а також поширення різних форм забезпечення боргів, включаючи абстрактні та акцесорні моделі. Необхідність чіткого розмежування понять «іпотека», «застава» та «гарантія» (jistota), а також узгодження судової практики зумовляють потребу в комплексному аналізі чинного регулювання.

Мета цієї статті — розглянути особливості правового регулювання споживчих кредитів на житло в Чехії, які фактично виконують функції іпотеки. Для споживчих кредитів у чеському законодавстві використовується специфічна конструкція — це застава, яка надає кредитору гарантію, що борг буде виплачений. Ця гарантія забезпечується заставою нерухомості. Зважаючи на специфіку надання гарантії заставою

² Офіційний сайт Чеського національного банку (ČNB): https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Cesky-hypoteczni-trh-misto-pro-nejruznejssi-pribeh-nejen-pro-Cechy-s-vysokymi-platy/ (accessed: 05.10.2025). [in Czech].

потрібно також розглянути, що розуміє чеський законодавець під поняттям «гарантії» — *jistoty*, якими є особливості застави нерухомості в Чехії, і як ці поняття взаємодіють у сфері споживчого кредитування. Також будуть наведені приклади судової практики у цій сфері.

Завдання статті полягає у з'ясуванні змісту та особливостей правового регулювання застави нерухомого майна та споживчих кредитів на житло в Чехії; аналізі співвідношення понять «застава», «гарантія» та «іпотека», а також практичному застосуванні цих інститутів у кредитних правовідносинах. Окрему увагу заплановано приділити судовій практиці та визначенню проблем і перспектив удосконалення законодавства.

Об'єктом цього дослідження обрано законодавство Чехії з двох причин. *De iure* законодавство Чехії не містить прямого регулювання іпотеки як самостійного інституту. Регулюються або застава нерухомого майна, або споживчі кредити на житло.

De facto вживання терміна «іпотека» є повсюдним і виходить за межі просто реклами банків. Термін «іпотека» застосовується в коментарях державних органів і судових рішеннях. Тому потрібно проаналізувати, чи тотожні за своїм змістом споживчі кредити на житло та іпотека з її різновидами, що пропонуються на чеському фінансовому ринку, а також оцінити, чи спростило б уведення терміна «іпотека» до законодавства про споживче кредитування та до Цивільного кодексу Чехії регулювання та застосування цього забезпечувального інструменту.

У процесі проведення дослідження було використано такі *наукові методи*: формально-юридичний — для тлумачення норм цивільного законодавства Чехії та з'ясування змісту правових понять, що стосуються застави та іпотечного забезпечення; порівняльно-правовий — для зіставлення чеського правового регулювання із законодавством Австрії, Німеччини, Франції та положеннями європейського права; метод аналізу судової практики — для дослідження рішень Верховного суду Чехії щодо застави та гарантійних інструментів у цивільно-правових відносинах; системно-структурний — для визначення місця інститутів застави, іпотеки та гарантії в системі приватного права та встановлення їх взаємозв'язків. Логіко-юридичні методи (індукція, дедукція, класифікація) застосовано для формування узагальнень, систематизації видів забезпечення та виявлення логічних зв'язків між ними; історико-правовий метод — для пояснення історичного походження сучасних конструкцій іпотеки та застави; метод правового моделювання — для оцінки можливості та потенційних наслідків запровадження терміна «іпотека» до чеського законодавства; емпіричний метод — для аналізу статистичних даних Чеського національного банку (ČNB) щодо ринку іпотечного кредитування.

Звичайно, в межах однієї статті неможливо зупинитися на всіх проблемах у правовому регулюванні іпотеки нерухомого майна в Чехії. Тому дослідження буде проведено відповідно до окресленого кола питань.

1. Загальні положення про заставу нерухомого майна в чеському цивільному законодавстві

Видача кредитів під заставу нерухомого майна в Чехії в банківській рекламі називається «іпотекою».

Цей же термін активно використовується на сайті Чеського національного банку (ČNB), зокрема при аналізі розвитку іпотечного кредитування за останні 10 років. Аналогічне формулювання застосовується на сайті Міністерства фінансів Чехії, де дається тлумачення різних видів кредитів та їх забезпечення.

Проте в чеському цивільному законодавстві, що регулює заставні правовідносини, термін «*inoteka*» не вживається. Він застосовується в законодавстві про цінні папери в контексті «іпотечних заставних листів» (*hypoteční zástavní list*), тобто забезпечених облігацій.

Саме встановлення іпотечного кредитування регулюється на основі заставного права, застави (*zástavní právo, zástava*) нерухомого майна. Загальні положення про заставу містяться в Цивільному кодексі Чеської Республіки³ (далі – ЦК ЧР, ЦК Чехії), у розділі про речові права (§1309–1394 ЦК). У цих нормах встановлені різні види застави, проте поняття *inoteki* не згадується.

Як зазначає Vymazal, Австрійське цивільне уложення (ABGB) у § 448 містило поділ на ручну заставу для рухомих речей та іпотеку нерухомих речей (земельна застава). Ця класифікація, на думку автора, зазнавала критики⁴. Vymazal також вказує, що новий ЦК Чехії застосовує терміни «заставне право до рухомих речей» і «заставне право до нерухомих речей», або «заставне право до речей, записаних до державного реєстру». При цьому він вважає, що правильніше розрізняти види застави залежно від способу її виникнення, а не від характеру речі⁵.

Чинний ЦК Чехії визначає поняття застави. Відповідно до п. 1 § 1309 ЦК ЧР при забезпеченні боргу заставою кредитор має право, якщо боржник не виконує борг належним чином і своєчасно, погасити надходження від монетизації застави в межах узгодженої суми, а якщо це не узгоджено, то в межах суми застави.

При цьому згідно з п. 2 § 1309 ЦК ЧР угода, що забороняє встановлення застави, має силу щодо третьої особи тільки в тому випадку, якщо ця заборона внесена до Реєстру застав (*Rejstřík zástav*) відповідно до іншого законодавства або до загальнодоступного списку, або якщо вона була відома третій особі.

У ЦК Чехії чітко визначається, що може бути предметом застави, і регулюється можливість встановлення застави нерухомого майна. Відповідно до §1310 ЦК ЧР заставою може бути будь-яка річ, яка може бути продана. Застава може бути також встановлена щодо предмета, на який боржник за заставою матиме право власності

³ Цивільний кодекс Чехії був прийнятий у 2012 р. і набув чинності з січня 2014 р. URL: <https://portal.gov.cz/kam-dal/zakony-vyhlasaky/zakon-89-2012-obcansky-zakonik>. (accessed: 16.11.2025). [in Czech]

⁴ Vymazal Lukáš. Заставне право в новому цивільному кодексі. 2-ге вид. Прага : Wolters Kluwer, 2015. a.s. С.152 [in Czech]. Слід урахувати, що ABGB (1811) тривалий час діяло на території сучасної Чехії, що входила до складу Австро-Угорщини.

⁵ Vymazal Lukáš. Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2-ге вид. Прага : Wolters Kluwer, 2015. a.s. С. 153 [in Czech].

тільки в майбутньому. Якщо така річ внесена до державного реєстру або до Реєстру заставних прав, щодо неї має бути внесено утримання за умови згоди власника майна.

Для застави є важливим встановлення суми забезпечення. Відповідно до § 1311 ЦК ЧР заставою може бути забезпечений борг на певну суму або борг, розмір якого може бути визначений у будь-який час протягом терміну дії застави. Відповідно до цивільного законодавства Чехії застава може забезпечувати борг, як грошовий, так і негрошовий, як обумовлений, так і майбутні борги. Сама застава, як правило, виникає на підставі договору (§ 1312 ЦК ЧР). При цьому в § 1314 ЦК ЧР встановлено, що якщо рухоме майно, передане як застава, не передається кредитору-заставоутримувачу або третій особі на зберігання для кредитора-заставоутримувача, то для укладення договору про заставу потрібна письмова форма. Також необхідна письмова форма застави нерухомості.

Існують також підстави встановлення застави за рішенням органу державної влади (§ 1342 ЦК ЧР).

Положення про заставу в ЦК Чехії також встановлюють окремі види застави, проте не містять детального регулювання застави нерухомого майна. Більшою мірою застава нерухомого майна регулюється в рамках положень про споживче кредитування (про що йтиметься далі) і розглядається у сфері фінансового, а не цивільного законодавства. Причому під споживче кредитування підпадає і кредитування бізнесу, якщо воно не пов'язане з підприємницькою діяльністю позичальника, наприклад, спрямоване на придбання будівлі для розміщення офісу або виробничих цехів, але не з інвестиційною метою.

2. Надання гарантії (*jistoty*) кредитору згідно з Цивільним кодексом Чехії

Відповідно до § 2012 ЦК ЧР надання гарантії (*jistoty*) кредитору може бути встановлено *заставним правом*. При цьому положення про заставу включені не в розділ про забезпечення боргу, а в частину, що регулює речові права. Термін «забезпечення виконання зобов'язання» в чинному ЦК ЧР не вживається. Специфіка чеської доктрини у сфері забезпечень знаходить вияв у концепції «забезпечення боргу» (*zajištění dluhu*)⁶. Законодавець оперує поняттям «надання гарантії кредитору», що зобов'язання боржника буде виконано. Можна сказати, що застава є формою надання кредитору майнової гарантії.

При аналізі інституту застави в чеському цивільному законодавстві необхідно розглянути, як саме чеське законодавство визначає поняття «гарантія виконання зобов'язання» і як останнє співвідноситься із заставою нерухомого майна.

⁶ Чинний ЦК ЧР говорить про «забезпечення боргу», використовуючи концепцію, яка зародилася в першій половині ХХ ст. У супровідній інформації до ЦК ЧР зазначається, що концепція забезпечення боргу виникла в проєкті «VIN 1937», який був Проєктом цивільного кодексу, розробленого урядом Чехословаччини в 1937 р. *Důvodová zpráva k § 2029 až 2039*. (accessed: 02.07.2025) [in Czech]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Цей проєкт вплинув як на концепцію забезпечення боргу в чинному кодексі, так і на ЦК Чехословаччини 1950 р. (zákon č. 141/1950 Sb.). Однак у наступному цивільному кодексі Чехословаччини 1964 р. почав застосовуватися термін «забезпечення виконання зобов'язань». *Vládním návrh občanského zákonu od roku 1937*. Доступний за адресою: https://www.senat.cz/informace/z_historie/tisky/4vo/tisky/T0425_01.htm (accessed: 20.09.2025) [in Czech].

У загальних положеннях про зобов'язання в ЦК ЧР регулюються забезпечення і за-твердження боргу⁷. Згідно з п. 1 § 2010 ЦК ЧР, «*борг може бути забезпечений, якщо третя особа зобов'язується щодо кредитора або на користь кредитора виконувати зобов'язання боржника, або якщо хто-небудь передасть кредитору або на користь кредитора майнові гарантії того, що боржник виконає свої боргові зобов'язання. Затвердити зобов'язання можна погодженням договірному штрафу або визнанням боргу*». Водночас у цьому контексті під договірним штрафом слід розуміти договірну неустойку⁸.

Способи забезпечення боргу детально регулюються в § 2018–2047 ЦК ЧР. Аналіз положень § 2010 ЦК ЧР дає підстави зробити висновок, що, вводячи поняття майнової гарантії (*jistota*), яка надається кредитору, чеський законодавець досяг саме розуміння у визначенні того, чим саме є забезпечення боргу з погляду законодавства — правовими гарантіями для кредитора. Застава нерухомого майна розглядається в законодавстві з точки зору гарантії, що борг буде виплачений.

Спочатку введення поняття *jistota* зазнало неабиякої критики і породило дискусії в колі цивілістів, які провели численні дослідження в цій галузі. Автори вказували на складність відокремлення «*jistoty*» (або «*kauce*») від поняття гарантії як окремого способу забезпечення боргу, а саме терміном «*záruka*». Тому розглянемо специфіку такого відокремлення.

Положення про гарантію (*jistotě*) регулюються в § 2012–2017 ЦК ЧР. Відповідно до § 2012 ЦК ЧР передбачає можливість надання *jistoty* встановленням *заставного права* або наданням гарантії (*jistoty*) належним поручителем. Однак, на думку більшості авторів, положення про гарантію (*jistotě*) поширюються не тільки на два цих інститути. Так, у коментарі до § 2012 ЦК ЧР вказують, що «*jistota*» також може бути встановлена забезпечувальним переведенням права (*zajišťovací převod práva*), угодую про виплати із заробітної плати або іншого доходу (*dohody o zárážkách ze mzdy či jiných příjmů*)⁹.

⁷ Існують окремі детальні дослідження про зародження концепції «забезпечення боргу» в чеському цивільному праві. Щодо змін у забезпечувальній термінології М. Кіндл (Kindl, M.), наприклад, наводить аналіз вживання різних термінів у цивільному законодавстві Чехії протягом останніх двох століть. Однак глибший розгляд цього питання дещо виходить за межі окремої статті (див., наприклад: Kindl, M. Zajištění a utvrzení dluhů. 1 вид. Praha : С.Н. Beck, 2016; Galinskaya Yu.V. Поняття, функції та характерні риси забезпечення боргу в цивільному праві Чехії. *По стежках пам'яті*. «Книга, присвячена ювілею проф. А. Діденка, призначена для всіх, хто цікавиться проблемами цивільного права та його історією». Алмати, 2024. 102-119. ISBN 987-601-7038-11-3).

⁸ Слід зазначити, що відповідно до наведеного вище § 2010 ЦК ЧР до забезпечень боргу не належать неустойка та визнання боргу. Вони розглядаються як «ствердження боргу», а не забезпечення, і містяться в § 2048–2054 ЦК ЧР. Сфера застосування гарантії обмежується тільки забезпеченнями, але не стосується підтвердження боргу. Оскільки в ЦК ЧР неустойка і визнання боргу належать до підтвердження боргу, то до них положення про гарантію не застосовуються.

⁹ Kindl, T. In: Švestka, Jiří, Dvořák, Jan, Fiala, Josef, Pelikánová, Irena, Pelikán, Robert, Bányaiová a kolektiv. (2014). *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. Praha: Wolters Kluwer. S. 540. [in Czech]

Так, чеський законодавець не став указувати в § 2012 ЦК ЧР усі способи, якими можна встановити гарантію. Але зі змісту положень про гарантію в § 2013–2017 ЦК ЧР, а також загальних норм про забезпечення, закріплених у § 2029–2047 ЦК ЧР, можна зробити висновок, що норми «jistoty» поширюються на всі забезпечувальні інструменти¹⁰. Тобто надати гарантію кредитуру можна будь-яким із передбачених у ЦК ЧР забезпечувальних інструментів.

Отже, надання майнової гарантії кредитуру — це основне призначення, головна функція забезпечувальних інструментів. Метою встановлення забезпечення боргу є надання кредитуру гарантії (*jistoty*) того, що його право вимоги перед боржником буде виконано, і це є специфікою саме ЦК ЧР.

При цьому особливість чеського законодавства полягає в тому, що гарантія (*jistota*) **не є окремим способом забезпечення боргу**, що відзначається різними авторами. Наприклад, Т. Kindl вказує, що «положення цивільного кодексу про гарантію не регулюють якийсь спеціальний забезпечувальний інститут, а тільки визначають спосіб надання *kauce*»¹¹. «Каусе» означає гарантію того, що зобов'язання буде виконано, і тотожне терміну «jistota».

Можна зробити висновок, що положення про гарантію (*jistotě*) визначають саму можливість встановлення забезпечувального інструменту. А вже далі передбачається, якими саме способами може забезпечуватися вимога кредитуру до боржника, який саме забезпечувальний інструмент для цього буде використаний (застава, порука, фінансова гарантія тощо). Тому саму гарантію не можна розглядати як окремий забезпечувальний інститут¹².

Таким чином, надання нерухомого майна як предмета застави, що забезпечує певний кредит, наприклад на придбання житла, є *гарантією виконання зобов'язання боржника перед кредитуру*. Положення про гарантію в ЦК ЧР відрізняється від інших країн. У різних країнах гарантія часто розглядається або як окремий спосіб забезпечення виконання боргу (чи зобов'язання), або в контексті особистого забезпечення¹³. Для гарантії в такому розумінні в чеському законодавстві передбачений інший термін — не «jistota», а «*záruka*», яка є окремим способом забезпечення боргу. У ЦК Чехії «*záruka*» присутня у фінансових гарантіях, які є в більшості випадків абстрактними.

Хотілося б зазначити, що формулювання § 2012 ЦК ЧР призводить до того, що сторони часто замість встановлення застави забезпечують зобов'язання речовою

¹⁰ Положення про гарантію також див.: Tintěra, T. (2013). *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges. 200 s. S.113.; Pelikán, M. (2017). *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. S. 53.

¹¹ Kindl, T. In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., Pelikánová, I., Pelikán, R., Bányaiová a kolektiv. (2014). *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. Praha: Wolters Kluwer, S. 541. [in Czech]

¹² Схожу позицію див.: Tintěra, T. (2013). *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges. S.111.

¹³ Часто відмінність між ними полягає у відповідальності (іноді порука встановлює субсидіарну відповідальність, а гарантія — солідарну), що характерно, наприклад, для статей 329, 330 ЦК Республіки Казахстан.

порукою. Концепція «належного поручителя» передбачає для поручителя, зокрема, необхідність наявності майна для погашення боргу перед кредитором за боржника. Застосування речового поручителя часто може поєднуватися з іншими забезпечувальними конструкціями: застава, затвердження боргу та ін.¹⁴ Поручитель надає майно в заставу замість боржника. Наприклад, розвинута речова порука батьків за дітей при купівлі останніми нерухомості.

У цьому разі виникає два способи забезпечення виконання зобов'язання: надання гарантії кредиту через поруку третьої особи, в результаті якого на нерухоме майно поручителя встановлюється застава, подібна до іпотеки, оскільки поручитель продовжує використовувати своє заставне майно, воно залишається у заставодавця.

Хотілося б навести приклад із судової практики, а саме Постанову Верховного суду Чехії від 27.05.2021 р.¹⁵, де поєднуються застава і речова порука. Спір пов'язаний із проблемами переходу в порядку спадкового правонаступництва нерухомості, обтяженої заставою, і подальшою відмовою спадкоємців від вступу в права. У цьому випадку розглядається спір, пов'язаний з іпотекою нерухомого майна, оскільки заставодавець (він же спадкодавець) використовував заставлене майно аж до своєї смерті. Подібна практика не є поширеною, і суд у процесі розгляду справи дійшов цікавих висновків.

У цій справі розглядалася вимога кредитора за заставою до третьої особи, забезпечена заставою на активи спадкодавця. За упорядкованої ліквідації спадщини така вимога може задовольнятися незалежно від терміну її погашення. Питання виникло з огляду на те, що спадкоємці відмовилися від вступу в спадщину, і ліквідаційна комісія не хотіла враховувати права заставоутримувача. При цьому заставодавець був не боржником за зобов'язанням, а речовим поручителем.

Під час судового розгляду кредитор (банк) запевняв, що хоча він і пред'явив та довів безперечно не прострочену вимогу до боржника за кредитом, аргументи банку в Апеляційному суді були відхилені. У ситуації, коли було прийнято рішення про ліквідацію майнової маси, право власності на заставлене майно або борги не переходять до спадкоємців, активи, включаючи заставлене майно, перетворюються на гроші, незалежно від того, чи погашено вимогу, забезпечену іпотекою, і чи бажає цього кредитор. Наслідком триваючої ліквідації спадщини є припинення застави монетизованого майна спадкодавця, а також припинення при ліквідації незадоволених вимог кредиторів.

У матеріалах справи вказується, що було б незаконно зменшувати права кредиторів за заставою для задоволення вимоги на підставі наявності застави в разі примусового продажу нерухомого майна, на яке накладено арешт, тоді як вимога, забезпечена заставою, не була б задоволена за рахунок надходжень від монетизації, незважаючи

¹⁴ Докладніше про поруку в ЄС див.: Galinskaya Yu.V. Правове становище поручителя в європейських країнах: порівняльно-правовий аналіз. *Актуальні проблеми приватного права. Наукові праці НДІ приватного права Каспійського університету*. 2022. Вип. 2 / відп. ред. М.К. Сулейменов. Алмати : Казахст. Міжнар. Арбітраж. С. 253–265.

¹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2021, sp. zn. 24 Cdo 638/2021, ECLI:CZ:NS:2021:24. CDO.638.2021.1 <https://sbirka.n soud.cz/export/sbirky/?collectionIds=18675>) (accessed: 19.09.2025). [in Czech].

на той факт, що кредитор виявив належну обачність і застрахував свій борг, наклавши арешт на нерухоме майно.

На думку заявника апеляції, юридичною підставою для реалізації нерухомого майна в контексті триваючої ліквідації спадкової маси було не невиконання боржником зобов'язань за кредитною угодою, а смерть самого спадкодавця, пов'язана з розпорядженням про ліквідацію. На думку позивача, рішення Апеляційного суду призведе до абсурдного становища кредитора-заставоутримувача, коли для захисту своїх законних інтересів він буде змушений, відповідно до договору, встановити строк погашення своєї кредитної вимоги не пізніше дати смерті боржника-заставоутримувача, навіть якщо позичальник погасив своє зобов'язання належним чином і вчасно.

Судова практика Верховного суду, на яку посилався Апеляційний суд (і суд першої інстанції), на думку заявника, не вирішує розглянуте питання. Більш того, зроблені в ній висновки не можуть бути застосовані до провадження щодо ліквідації спадщини. З огляду на це позивач запропонував Верховному суду скасувати оскаржуване рішення в апеляційному порядку і повернути справу до суду першої інстанції для подальшого розгляду або ж самому внести зміни до оскаржуваного рішення так, щоб вимога позивача зі списку була задоволена «в межах доходів від монетизації нерухомості».

3. Забезпечення споживчих кредитів на житло іпотекою

Як зазначалося вище, регулювання іпотечного кредитування в Чехії здійснюється за допомогою Закону про споживчий кредит (*zákon № 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru*). Споживачі користуються різними кредитами в повсякденному житті, чимало з них потребують забезпечення, зокрема нерухомістю. Поширеною формою є забезпечення заставою нерухомого майна перед банком або іншою фінансовою організацією, які їх видали. На думку науковців, цей Закон розрізняє кілька видів споживчих кредитів «на житло», а саме: аналог звичайної іпотеки, позику з будівельних заощаджень, цільовий незабезпечений кредит, призначений, наприклад, для будівництва або реконструкції¹⁶.

Правове регулювання споживчих кредитів у Чехії безпосередньо пов'язане з Директивами Європейського Союзу в цій галузі, зокрема, Директивою № 2008/48/ЄС Європейського Парламенту та Ради ЄС про договори споживчого кредитування та скасування Директиви Ради ЄС 87/102/ЄЕС від 23 квітня 2008 р. Хотілося б також відзначити Проєкт Єврокомісії у сфері забезпечення кредитів на житло та регулювання недобросовісної поруки (*Protection from unfair suretyships in the European Union*)¹⁷.

Основні цілі зазначених вище актів у сфері забезпечення зводяться до необхідності детального аналізу платоспроможності боржника, який претендує на отримання кредиту, специфічного регулювання договору кредиту на житло (іпотеки), особливо якщо речовим поручителем у таких кредитах виступають близькі боржника (батьки за дітей, діти за батьків, чоловік або дружина тощо).

¹⁶ <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/pusobnost-zakona-a-vyimky-z-pusobnosti> (accessed: 29.10.2025) [in Czech]

¹⁷ Підсумковий звіт про діяльність доступний за адресою: <https://cordis.europa.eu/project/id/509803/reporting>. (accessed: 29.09.2025). [in English].

Закон про споживчий кредит, який набрав чинності в 2016 р., був покликаний захистити споживача, зокрема від неусвідомленої заборгованості в розмірі, більшому, ніж він був би спроможний погасити згодом. Банки зобов'язали ретельніше перевіряти платоспроможність споживачів фінансових послуг. Як вказує Чеський національний банк (ČNB), у липні 2025 р. виповнилося два роки з моменту введення в Чехії індикаторів для отримання кредитів DTI і DSTI¹⁸, а саме — фінансових показників, які використовуються банками для оцінки кредитоспроможності позичальника. DTI (*Debt-to-Income*) — це відношення загальної суми боргів до річного чистого доходу, що показує загальне боргове навантаження, DSTI (*Debt-Service-to-Income*) — це відношення щомісячних платежів за всіма кредитами до щомісячного чистого доходу, що відображає, який відсоток доходу йде на обслуговування боргу. Ці інструменти дають банкам можливість об'єктивно оцінювати ризик неповернення кредитів і обмежувати розмір іпотечної позики залежно від рівня доходу клієнта.

Міністерство фінансів Чеської Республіки вказує, що Закон № 257/2016 Sb. «Про споживчий кредит» застосовується до будь-якого споживчого кредиту, наданого або оформленого за посередництвом бізнесу. Таким чином, це будь-який відстрочений платіж, грошова позика, позика або аналогічна фінансова послуга, якщо її одержувачем є споживач, незалежно від розміру позикової суми, незалежно від мети використання позикової суми і незалежно від того, чи забезпечено погашення позикової суми іпотекою, тобто заставним правом на нерухомість¹⁹.

До споживчих кредитів на житло відповідно до § 2 Закону ЧР про споживчий кредит належать:

- кредитні договори, забезпечені нерухомим майном або речовим правом на нерухоме майно;
- цільові кредитні договори, призначені для купівлі, реконструкції або перебудови нерухомості;
- а також кредитні договори за будівельними заощадженнями.

Закон ЧР про споживче кредитування спрямований на регулювання як встановлення положень договору про надання кредиту та забезпечувального договору, так і на розгляд кредитоспроможності одержувача споживчого кредиту.

Поняття «іпотека» в Законі № 257/2016 Sb. «Про споживчий кредит» не містить, але присутнє в юридичній літературі, на сайтах Міністерства фінансів Чехії та Чеського національного банку (ČNB). Існують також електронні ресурси, що вивчають іпотеку з погляду права та економіки: пропраховуються різні дані, пов'язані з іпотекою за роками, процентні ставки, динаміка іпотечного ринку тощо²⁰.

На сайті Міністерства фінансів Чехії наводиться таке визначення іпотечного кредиту — це споживчий кредит на житло, забезпечений нерухомістю, а саме заставою нерухомості (іпотекою). Це означає, що якщо у боржника виникає заборгованість,

¹⁸ Офіційний сайт Чеського національного банку (ČNB): https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Cesky-hypotecní-trh-místo-pro-nejruznější-příběhy-nejen-pro-Čechy-s-vysokými-platby/ (accessed: 05.10.2025). [in Czech].

¹⁹ <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotřebitelské-uvery/spotřebitelský-uver/pusobnost-zakona-a-vyjimky-z-pusobnosti>. (accessed: 15.09.2025). [in Czech].

²⁰ Наприклад, <https://www.hypindex.cz/rubrika/hypoteky/> (accessed: 29.10.2025) [in Czech].

кредитор може продати заставлене майно на аукціоні й узяти з виручки від аукціону те, що боржник йому винен, а надлишок після виплати боргу має бути повернутий боржнику... Кредитор, забезпечений заставою, перебуває у значно кращому стані²¹.

Отже, Міністерство фінансів Чехії встановлює термін «іпотека» за одним із різновидів споживчих кредитів на житло.

На фінансовому ринку Чехії фактично існує багато різновидів іпотеки нерухомого майна. Банки дають їм різні назви. Як вказує *Kašparovská*, банки пропонують на фінансовому ринку три види іпотечного кредитування: акцесорну, незалежну та американську іпотеку²². «Американська іпотека» — це нецільовий споживчий кредит, забезпечений іпотекою нерухомості, який регулюється Законом про споживче кредитування. Відсоткова ставка за «американською іпотекою» зазвичай вища, ніж за іпотекою на житло, але нижча, ніж за звичайним споживчим кредитом.

На ринку існують і інші позначення іпотечних кредитів, проте вони є, радше, маркетинговими назвами фінансових продуктів певного банку. Як приклад можна навести «іпотеку навиворіт»: у споживача ще немає обраної нерухомості, але він спочатку резервує кредит на фіксованих умовах терміном на кілька тижнів або місяців. Також виокремлюють «австралійську іпотеку»: розмір процентної ставки зменшується зі збільшенням суми кредиту (чим вище розмір кредиту, тим нижче процентна ставка).

Однак цікавою є відмінність між акцесорною та незалежною іпотекою. Більшість чеських забезпечувальних інструментів є акцесорними, тобто вони залежать від основного зобов'язання, яке забезпечують. Можна сказати, що акцесорність є *специфічною характеристикою*, яка притаманна більшості забезпечувальних інструментів. І заставні правовідносини переважно мають акцесорний і субсидіарний характер, це саме характерне для більшості іпотечних договорів. Як зазначає *J. Dvořák*, «концептуальною особливістю цивільно-правових забезпечувальних засобів є їх залежність від наявності зобов'язання, яке вони забезпечують»²³.

Дійсно, для того щоб встановити той чи інший спосіб забезпечення боргу, необхідна наявність того боргу, який потрібно забезпечити, про що вказують і різні автори²⁴. З цього можна зробити висновок про вторинність, додатковість забезпечувальних вимог, про їх акцесорність. Тобто встановлення забезпечувального інструменту є додатковим за своєю природою щодо основного зобов'язання, яке він забезпечує.

²¹ <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/uvery/zakladni-informace>. (accessed: 05.10.2025) [in Czech]

²² Kašparovská, V., Mazáková, M. a kol. (2017). *Spotřebitelský úvěr*. Vydala Evropská asociace finančního plánování ČR. Vydání 1. S. 168. [In Czech]

²³ Dvořák, J. (2009). *Zajištění práv v občanskoprávních vztazích*. Praha: Univerzita Karlova, 1984. S. 19. CM. також: PLIVA, S. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. vyd. Praha: ASPI, a.s. S. 340. S. 74. [In Czech]

²⁴ Наприклад, Andrew J M Steven: "In either case the right in security depends on there being a debt. This is the "accessoriness principle" of security rights. To use the language of the property law doctrine of accession, the debt is the "principal" and the security is the "accessory"." - STEVEN, Andrew J M. Accessoriness and Security over Land. *Edinburgh Law Review*, vol. 13, no. 3, pp. 387-426. https://www.pure.ed.ac.uk/ws/portalfiles/portal/11940278/STEVEN_A_Accessoriness_and_Security_over_Land.pdf. (accessed: 19.09.2025) [In English]

Однак не всі чеські забезпечувальні інструменти є акцесорними і субсидіарними. Договір іпотеки може мати абстрактний характер, не пов'язаний з основним договором. Виходячи з принципу свободи договору, сторони можуть укласти незалежну іпотеку.

Незалежна іпотека характерна для так званих іпотечних боргів, забезпечених заставним правом до нерухомого майна, однак без властивих іпотечному договору акцесорних принципів, або з їх зменшенням. Наприклад, якщо заставодавець і боржник не збігаються, договір із заставодавцем може бути абстрактним, борг буде сплачений на вимогу кредитора без посилання на проблематику основної угоди (так звана незалежна іпотека).

Потрібно зауважити, що незалежні речові забезпечення притаманні різним країнам і не тільки в галузі іпотечного кредитування. Існують специфічні способи абстрактних забезпечень нерухомим майном. На думку *Andrew Steven*, до абстрактних забезпечень (або не акцесорних) можна віднести німецький земельний збір, швейцарський іпотечний лист та ін.²⁵ Так, у Німецькому цивільному кодексі (BGB) у п. 1) § 232 BGB передбачені різні види застави та іпотеки, які далі розвиваються в Третій книзі BGB. Вона містить такі речові обтяження, як іпотека, земельний борг і рентний борг. Земельний борг (*Grundschild*) — це борг, забезпечений заставою нерухомого майна. Земельний борг належить до абстрактних забезпечень.

Хотілося б зазначити, що в ЦК ЧР передбачені й інші незалежні забезпечення, наприклад, незалежна фінансова гарантія. Однак на відміну від застави та іпотеки, незалежні гарантії належать не до речових, а до особистих забезпечень²⁶.

Вважається, що різноманітність забезпечувальних засобів, зокрема, можливість встановлення як абстрактних, так і акцесорних субсидіарних способів забезпечення

²⁵ STEVEN, Andrew J M. *Accessoriness and Security over Land*. *Edinburgh Law Review*, vol.13, no. 3, pp. 387-426. https://www.pure.ed.ac.uk/ws/portalfiles/portal/11940278/STEVEN_A_Accessoriness_and_Security_over_Land.pdf. (accessed: 19.09.2025). [In English].

²⁶ Незалежні гарантії присутні в створених для уніфікації європейського приватного права академічних виданнях, наприклад, у «Принципах, визначеннях і модельних правилах європейського приватного права. Проект загальної довідкової схеми» (далі – DCFR). У DCFR передбачені різні типи особистих забезпечень. DCFR містить поділ забезпечень на особисті та майнові гарантії («personal security» та «proprietary security in movable assets»). Особисті забезпечення в DCFR досить докладно розглянуті в частині IV.G. Залежно від своєї природи, особисті забезпечення відповідно до IV.G. - 1:101 поділяються на дві групи: залежні (dependent) і незалежні (independent) особисті забезпечення. При цьому, як вказують автори повного видання (full edition) DCFR, коріння особистого залежного забезпечення сягають римського *fideiussio* (термін, що застосовується для поруки в цивілістичній науці). На відміну від залежних особистих забезпечень, згідно з IV.G. - 1:101 (b) DCFR, «незалежне особисте забезпечення» – це зобов'язання, яке прийнято забезпечувальним боржником із забезпечувальною метою і щодо якого прямо виражено або мається на увазі, що воно не залежить від зобов'язання іншої особи перед кредитором. Тобто можна зробити висновок, що в DCFR незалежне особисте забезпечення не є акцесорним і субсидіарним. Його сенс полягає у відсутності прив'язки до первісного зобов'язання, яке воно забезпечує. Bar, Von Ch., Clive, E., Study Group on a European Civil Code. (2010). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume 3*. New York: OXFORD UNIVERSITY PRESS. 6521 s. [in English].

боргу, у тому числі забезпечення нерухомим майном, є перевагою, що дає можливість сторонам цивільно-правових відносин обрати такий, що відповідає саме їм, забезпечувальний інструмент.

У сфері споживчих кредитів на житло значна категорія судових спорів пов'язана з поділом спільного майна подружжя у шлюбнорозлучних процесах, якщо до складу спільного майна входить обтяжена іпотекою нерухомість.

Одним із таких прикладів є рішення Верховного суду Чеської Республіки від 29.06.2021 р.²⁷, що стосується поділу майна, яке включає житло — об'єкт іпотеки.

Суд дійшов висновку про розподіл спільних боргів обох із подружжя порівну, крім випадків, коли існують виняткові обставини, що виправдовують розподіл боргу на одного з них або в інших пропорціях. Якщо тільки одному з подружжя наказано виплатити спільний борг, зобов'язання виплатити грошову суму в розмірі пропорційної частини не може бути покладено на іншого з них.

Практика показує, що спори, пов'язані з поділом спільно нажитого майна, зокрема, придбаного за допомогою іпотечного кредитування нерухомості, досить поширені в Чехії. Приклади таких спорів наводяться на сайті Верховного суду Чехії.

Звичайно, існують і інші приклади судової практики з питань іпотечного кредитування, що виходять за межі розглянутих у цій статті. Специфічні кейси в цій галузі розглядаються, наприклад, через офіс фінансового арбітра Чехії²⁸.

Висновок

Підсумовуючи вивчення правового регулювання іпотеки в чеському цивільному законодавстві та законодавстві про споживче кредитування, можна зробити такі висновки.

Забезпечення виконання боргу в загальному розумінні є правовими засобами, які необхідні для надання гарантії того, що зобов'язання (борг) перед кредитором буде виконано або самим боржником, або третьою особою (наприклад, яка надала предмет застави або є речовим поручителем). Щодо цього встановлення застави нерухомого майна в рамках споживчого кредитування житла відіграє важливу роль, допомагаючи, з одного боку, особам придбавати нерухомість у довгострокове кредитування, з іншого боку, стимулює функціонування та розвиток фінансового ринку в цій галузі.

Що стосується доцільності включення до цивільного законодавства та Закону про споживчі кредити Чехії терміна «іпотека», можна зазначити, що, на наш погляд, це не створює проблем у правовому регулюванні. Грецька та латинська термінологія не завжди знаходить відображення в законодавстві, хоча і використовується в цивілістичній доктрині. Розглянуті вище правовідносини щодо забезпечення виконання зобов'язання (боргу) заставою нерухомого майна, яке перебуває у володінні заставодавця, тотожні відомій у цивілістичній науці іпотеці. У зв'язку з цим не можна говорити про наявність проблем, пов'язаних із подібним регулюванням.

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2021. <https://sbirka.nsoud.cz/export/sbirky/?collectionIds=19753>. (accessed: 19.09.2025). [in Czech].

²⁸ Офіційний сайт фінансового арбітра доступний: <https://finarbitr.cz/cs/reseni-sporu/pusobnost-financniho-arbitra.html>. (accessed: 10.05.2025). [in Czech].

Позитивним аспектом розглянутого правового регулювання є захист боржника-споживача. До такого захисту можна, зокрема, віднести суворі вимоги щодо регулювання штрафних заходів із боку банків і фінансових організацій при достроковій виплаті суми позики, можливості рефінансування, розгляду спорів, що виникають із правовідносин споживача і банку через офіс фінансового арбітра та багато іншого.

Для кредитора в Чехії встановлюється можливість переважного задоволення з вартості заставленого майна, яке не припиняється зі смертю заставодавця. У деяких іпотечних конструкціях може бути встановлено кілька забезпечень, наприклад, порука і застава. Сама іпотека може бути різних видів, зокрема акцесорна і незалежна.

У зв'язку з активним застосуванням іпотечного кредитування можна говорити про виникнення різних судових спорів, пов'язаних із забезпеченням кредитів на житло. З урахуванням постійних змін на фінансовому ринку можуть виникати ситуації, що потребують також змін у правовому регулюванні іпотечного кредитування в Чехії (це було характерно, наприклад, під час пандемії COVID-19). З огляду на наведене говорити про те, що цей інститут повністю сформований і не схильний до змін, не можна. Тому, на наш погляд, правові дослідження в цій сфері продовжуватимуться.

REFERENCES

- Bar, Ch. von, Clive, E., & Study Group on a European Civil Code. (2010). *Principles, definitions and model rules of European private law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)* (Vol. 3). Oxford University Press. [in English]
- Civil Code of the Czech Republic. (2012). <https://portal.gov.cz/kam-dal/zakony-vyhlasky/zakon-89-2012-obcansky-zakonik> (accessed November 16, 2025). [in Czech]
- Drobnig, U. (2007). *Personal security (PEL Pers. Sec.) / Principles of European law*. Oxford University Press. [in English]
- Duvodova zprava k § 2029 az 2039. (2025). <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (accessed November 16, 2025). [in Czech]
- Dvorak, J. (1984). *Securing rights in civil law relations*. Charles University. [in Czech]
- Galinskaya, Yu. V. (2022). The legal status of a guarantor in European countries: A comparative legal analysis. *Aktualnye problemy chastnogo prava. Scientific works of the Research Institute of Private Law of the Caspian University*, 2, 253–265. Almaty. [in Russian]
- Galinskaya, Yu. V. (2024). The concept, functions, and characteristic features of debt security in the civil law of the Czech Republic. In *Paths of memory. A book dedicated to the anniversary of Prof. A. Didenko* (pp. 102–119). Almaty. ISBN 987-601-7038-11-3. [in Russian]
- Financial Arbiter of the Czech Republic. (2025). <https://finarbitr.cz/cs/reseni-sporu/pusobnost-financniho-arbitra.html> (accessed May 10, 2025). [in Czech]
- Hypindex Analytics Portal. (2025). <https://www.hypindex.cz/rubrika/hypoteky/> (accessed September 19, 2025). [in Czech]
- Kasparovska, V., Mazakova, M., et al. (2017). *Consumer credit*. European Association of Financial Planning of the Czech Republic. [in Czech]
- Kindl, M. (2016). *Securing and confirming debts* (1st ed.). C. H. Beck. [in Czech]

- Kindl, T. (2014). In J. Svestka, J. Dvorak, J. Fiala, I. Pelikanova, R. Pelikan, A. Banyaiova et al., *Civil Code. Commentary. Volume V (Relative Property Rights, Part 1)* (p. 540). Wolters Kluwer. [in Czech]
- Ministry of Finance of the Czech Republic. (2025). <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/pusobnost-zakona-a-vyjimky-z-pusobnosti> (accessed September 25, 2025). [in Czech]
- Pelikan, M. (2017). *Securing and confirming debts in practice*. Wolters Kluwer ČR. [in Czech]
- Pliva, S. (2009). *Commercial contractual relations* (2nd ed.). ASPI. [in Czech]
- Protection from Unfair Suretyships in the European Union. (2025). Final report. <https://cordis.europa.eu/project/id/509803/reporting> (accessed September 19, 2025). [in English]
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 6. 2021. (2021). <https://sbirka.nsoud.cz/export/sbirky/?collectionIds=19753> (accessed September 19, 2025). [in Czech]
- Steven, A. J. M. (2009). Accessoriness and security over land. *Edinburgh Law Review*, 13(3), 387–426. https://www.pure.ed.ac.uk/ws/portalfiles/portal/11940278/STEVEN_A_Accessoriness_and_Security_over_Land.pdf (accessed September 19, 2025). [in English]
- Tintěra, T. (2013). *Obligations and their security in the new Civil Code*. Leges. [in Czech]
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2021, sp. zn. 24 Cdo 638/2021. (2021). <https://sbirka.nsoud.cz/export/sbirky/?collectionIds=18675> (accessed September 19, 2025). [in Czech]
- Vlada Československa. (1937). *Government draft of the Civil Code*. https://www.senat.cz/informace/z_historie/tisky/4vo/tisky/T0425_01.htm (accessed September 19, 2025). [in Czech]
- Vymazal, L. (2015). *Pledge law in the new Civil Code* (2nd ed.). Wolters Kluwer. [in Czech]

Galinskaya Yuliya

PhD of the Republic of Kazakhstan,

Associate Professor at the Adilet Higher School of Law

of the Caspian Public University

Almaty, Kazakhstan,

Doctor of Philosophy (Ph.D.)

Charles University

Prague, Czech Republic,

Diploma in English Law (The British Law Centre's ("Juris Angliae Scientia"))

Diploma (Pass) in English and European Law

Galinskaya Yuliya. Legal Regulation of Securing Consumer Housing Loans (Mortgages) under the Legislation of the Czech Republic

Abstract

The article explores the legal regulation of mortgage in the Czech Republic from the perspective of civil law and consumer credit legislation. The article is devoted to a comprehensive analysis of the legal regulation of consumer loans for housing in the Czech Republic, which effectively perform

the functions of mortgages, despite the absence of a formal definition of this term in civil law. The relevance of the study is due to the discrepancy between financial market practice and regulatory requirements, dynamic changes in the mortgage sector, the influence of macroeconomic factors, and the need for a clear definition of the concept of “collateral security” (*jistota*) characteristic of Czech law, which is not an independent means of securing debt, but serves as a general basis for establishing various forms of security, such as a pledge, suretyship, or financial guarantee. The aim of the work is to clarify the peculiarities of real estate pledges as an instrument for securing consumer loans and to determine their place in the Czech private law system. The objectives of the article include an analysis of the current legislation, a description of the mechanisms for guaranteeing the fulfillment of obligations, the relationship between accessory and abstract security models, and a summary of the relevant case law. The methodology consists of formal-legal, comparative-legal, historical-legal, and systemic-structural methods, analysis of Supreme Court of the Czech Republic decisions, and ČNB statistical data. The work shows that Czech law regulates mortgages through the institution of pledges and rules on providing property guarantees to creditors; it identifies conflicts between doctrine, practice, and legislation, and outlines the prospects for codifying the term “mortgage” in civil and financial legislation. It is summarized that the systematization of terminology, clear boundaries between types of collateral, and the unification of law enforcement would increase the legal certainty and efficiency of the Czech mortgage market.

Keywords: *mortgage, pledge of immovable property, debt, security, the Civil Code of the Czech Republic, legislation, proprietary security, consumer credit.*