

1. 10. 2013

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

## (Ne)sporné spoludlužnictví u úvěru ze stavebního spoření?

Dne 23. 08. 2013 byl na serveru EPRAVO.CZ uveřejněn článek „Spoludlužnictví u úvěru ze stavebního spoření“[1], kde autoři rozebírají a hodnotí rozhodnutí nalézacích soudů a následné kasační rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.12.2012, sp.zn.: 32 Cdo 2936/2012, týkající se platnosti smlouvy o úvěru ze stavebního spoření ve vztahu ke spoludlužníku, který byl stranou předmětné smlouvy. Vzhledem k tomu, že se s názory autorů ne zcela ztotožňujeme a zároveň se domníváme, že některé skutečnosti důležité pro komplexní posouzení dané problematiky v článku absentují, dovoluujeme si tímto příspěvkem reagovat a prezentovat náš pohled na institut spoludlužníka jako strany smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, popřípadě smlouvy o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření (dále jen „smlouva o úvěru“).



Autoři výše zmíněného článku kritizují rozhodnutí soudů prvního a druhého stupně, kdy tyto soudy shledaly, že smlouva o úvěru je vůči spoludlužníku absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem ve smyslu ust. § 39 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplnění, (dále jen „OZ“). Zde se s argumentací autorů ztotožňujeme, avšak jen do jisté míry. Dle našeho názoru zákon č. [96/1993](#) Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. [35/1993](#) Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění, (dále jen „zákon o stavebním spoření“), skutečně nevylučuje možnost, aby smlouva o úvěru ze stavebního spoření byla uzavřena i s osobou odlišnou od účastníka stavebního spoření, tak jak tvrdí autoři, nicméně je třeba mít na paměti, že závazkové právní vztahy vznikají na základě tzv. kauzy, tedy ekonomického důvodu vzniku závazku, a tzv. titulu, tedy právního důvodu vzniku závazku. *Dle § 495 OZ platnosti závazku nebrání, není-li vyjádřen důvod, na základě kterého je dlužník povinen plnit. Věřitel je však povinen prokázat důvod závazku, s výjimkou cenných papírů hromadně vydaných nebo jiných cenných papírů, pro které je zákonem stanoveno, že věřitel tuto povinnost nemá.* Z uvedeného ustanovení vyplývá, že je třeba se zabývat existencí kauzy v každém jednotlivém případě, a to ve vztahu ke konkrétnímu spoludlužníku, s výjimkou případů v zákoně uvedených. **Z podání autorů zmiňovaného článku by totiž mohl vyplývat závěr, že každý spoludlužník, který je účastníkem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, je z této smlouvy zavázán, což by dle našeho názoru bylo tvrzení, které nemá oporu v zákoně, ani v judikátu Nejvyššího soudu uváděném autory zmiňovaného článku.** V odůvodnění předmětného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR se totiž výslovně uvádí: *„Smlouva o překlenovacím úvěru uzavřená s dlužníkem, který je účastníkem stavebního spoření a dalším dlužníkem, který jím není, není ani v rozporu s ustanovením § 1 písm. b) zákona o stavebním spoření, protože jedním z dlužníků je účastník stavebního spoření. Správnosti výkladu, podle něhož*

smluvní stranou v postavení dlužníka, vedle účastníka stavebního spoření, může být i osoba, která účastníkem stavebního spoření není, nasvědčuje i ustanovení § 5 odst. 3 zákona o stavebním spoření, podle něhož úvěr ze stavebního spoření může být spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb, přičemž financováním bytových potřeb účastníka - podle znění zákona - se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých účastníku stavebního spoření. **V takové situaci odpovídá účelu (funkci) stavebního spoření, aby ten, jehož bytová potřeba je rovněž řešena, byl dalším dlužníkem ze smlouvy o překlenovacím úvěru.**"

Nejvyšší soud zde tedy připouští, že účastníkem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření může být i osoba odlišná od účastníka stavebního spoření, ale zároveň uvádí, že je v souladu s účelem stavebního spoření, **aby dalším dlužníkem ze smlouvy byl ten, jehož bytová potřeba je rovněž řešena.** Tento právní závěr je dle našeho názoru v pořádku, jelikož existence kauzy v tomto případě neabsentuje. **V praxi se ale vyskytují smlouvy, kdy jako spoludlužník vystupuje osoba, kterou v žádném případě nelze podřadit pod pojem osoby blízké specifikovaný v zákoně o stavebním spoření, jejíž bytová potřeba by byla řešena. Právě v těchto případech dle našeho názoru chybí ve vztahu ke spoludlužníku ona kauza, jejíž absence způsobuje neplatnost smlouvy ve vztahu ke spoludlužníku, jelikož tak jak uvádí prof. JUDr. PhDr. Dr.h.c. Viktor Knapp, DrSc.:** „Neexistuje-li kauza, nevznikne platný závazek (a není tu platný právní úkon) samozřejmě bez zřetele k tomu, zda kauza byla či nebyla vyjádřena.“ [2]

K oné kauze neboli ekonomickému důvodu vzniku závazku, si dovoluujeme uvést následující: Domníváme se, že **je-li účastníkem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření spoludlužník, jehož bytová potřeba není řešena, pak neexistuje ona kauza a ujednání o povinnosti splácet závazek z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření jsou vůči tomuto spoludlužníku neplatná,** jelikož kauzou smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je poskytnutí finančních prostředků účastníku stavebního spoření, a to za úplatu ve formě úroků, kdy účelem tohoto úvěru je **řešení bytových potřeb účastníka či osob blízkých specifikovaných v zákoně o stavebním spoření.**

Z § 511 OZ vyplývá, že tzv. pasivní pluralitu závazkového vztahu lze mimo jiné založit dohodou stran. Lze však z pouhého označení určité osoby ve smlouvě o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření jako spoludlužníka dovodit a prokázat ekonomický důvod vzniku jeho závazku vůči věřiteli, tedy stavební spořitelně, pokud se nejedná o osobu blízkou, jejíž bytové potřeby jsou také řešeny? Domníváme se, že nikoliv. Při této naší úvaze vycházíme opět z názoru prof. Knappa, který uvádí: „Každé typické smlouvě odpovídá určitá typizovaná kauza, která je vyjádřena již typem smlouvy.“[3] Jsme přesvědčeni, že i v tomto případě kauza absentuje, jelikož z výše uvedeného lze dovodit, že kauzou smlouvy o poskytnutí úvěru nebude zajištění závazku hlavního dlužníka rozšířením počtu subjektů na dlužnické straně, ale poskytnutí finančních prostředků účastníku stavebního spoření, a to za úplatu ve formě úroků.

Autoři zmiňovaného článku uvádějí, že *v případě, že by byla ze strany soudů dovozována nemožnost pasivní plurality závazkového vztahu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru ze stavebního spoření či překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, mohlo by tímto postupem dojít k zásahu do smluvní volnosti stran, jakožto základní zásady soukromého práva. Dále autoři vyjadřují obavu, že by mohlo dojít ke zhoršení dostupnosti úvěrů ze stavebního spoření poskytovaných v budoucnu.* Tyto obavy ovšem nesdílíme, jelikož se domníváme, že dostatečným zajišťovacím prostředkem pro zajištění návratnosti poskytnutého úvěru je např. institut ručení, kdy práva a povinnosti ručitele jsou i mezi laickou veřejností dostatečně známy.

Autoři zmiňovaného článku se také zabývají skutečností, že *svým postupem daný okresní soud zcela opomenul otázku **přistoupení k závazku ve smyslu ust. § 533 OZ,** neboť se soud zcela nevypořádal s otázkou, zda podpis spoludlužníka na smlouvě o úvěru ze stavebního spoření nelze*

posuzovat jako přistoupení k závazku vzniklému mezi hlavním dlužníkem a věřitelem konkrétní smlouvou o úvěru ze stavebního spoření. Touto otázkou se v krátkosti zabýval odvolací soud, který uzavřel, že podle obsahu předmětné smlouvy se měl spoludlužník teprve stát účastníkem úvěrového vztahu a tedy nemohl tak již touto smlouvou přistupovat k závazku, který ještě neexistoval. Autoři zmiňovaného článku se podivují nad tím, že soudy obou stupňů problematiku přistoupení k závazku ve smyslu ust. § 533 OZ ve vztahu k ručitelům ze smluv posuzují zcela odlišně, kdy ohledně ručitelského závazku totiž oba soudy shodně konstatují, že se jedná o prostředek zajištění závazku a postavení ručitele je tedy odlišné. Shledávají tak, že vůči ručitelům je závazek plynoucí ze smlouvy o úvěru ze stavebního spoření platným závazkem a ručitelé mají povinnost ke splnění pohledávky věřitele. Dle našeho názoru je však argumentace dotyčného krajského soudu zcela v pořádku a v souladu se zákonem. Tak jak správně uvádí krajský soud, přistoupit lze k existujícímu závazku, tj. k závazku, který již vznikl. V první řadě je třeba si uvědomit, že ze smlouvy o úvěru neplyne povinnost dlužníka úvěr čerpat. V případě přistoupení k závazku dle § 533 OZ vedle původního závazkového vztahu vzniká nový závazkový vztah, svou kvalitou se rovnající již vztahu vzniklému, a to okamžitě, tedy uzavřením písemné dohody mezi věřitelem a spoludlužníkem. Pokud by bylo možno přistoupit k závazku ze smlouvy o úvěru, aniž by došlo k čerpání úvěru a tudíž vznikl samotný dluh, pak by nevznikl závazek přistoupivšího účastníka hradit dluh spolu s účastníkem původního závazkového vztahu společně a nerozdílně, jelikož žádný dluh v době přistoupení dalšího účastníka ještě neexistoval, bylo tu pouze právo účastníka závazkového vztahu úvěr čerpat. Naopak v případě ručení dle § 546 OZ nevzniká vedle původního závazkového vztahu nový závazkový vztah, svou kvalitou se rovnající původnímu závazkovému vztahu, okamžitě, ale až tehdy, kdy dlužník, ač byl věřitelem k plnění dluhu vyzván, tento neplnil.[4] V případě ručení tedy existence samotného dluhu, tedy čerpaného úvěru, není nutná, postačuje smlouva o úvěru. Vzhledem k námi uvedené argumentaci si dovoluujeme tvrdit, že z rozhodovací praxe dotyčných soudů neplyne, tak jak uvádějí autoři zmiňovaného článku, nelogický závěr, že postavení ručitele je tudíž horší, než postavení spoludlužníka, jelikož pokud by byl závazkový vztah mezi věřitelem, tedy stavební spořitelnou, a tzv. spoludlužníkem sjednán v souladu s § 533 OZ, tedy platně, pak by se rozhodovací praxe dotyčných soudů neubírala tímto směrem.

**Závěrem bychom rádi uvedli, že naším cílem není brojit proti oprávněným nárokům věřitelů (tedy stavebních spořitel) ze smluv o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření či překlenovacího úvěru. Cílem této polemiky je zejména vyjasnit, na které osoby, v postavení tzv. spoludlužníků, se dle našeho názoru citovaný judikát Nejvyššího soudu ČR vztahuje a upozornit na skutečnosti a postupy stavebních spořitel, které (byť jsou možná obvyklé a zavedené) nemusí být bezvýhradně po právu.**

**Šárka Gondeková,**  
studentka V. ročníku PF UP Olomouc

**Mgr. Jaroslav Macek,**  
advokát v Jeseníku

[Mgr. Jaroslav Macek, advokátní kancelář](#)

nám. Svobody 829/17  
790 01 Jeseník

Tel.: +420 584 452 207  
Fax: +420 584 452 207  
e-mail: [macek@akmacek.cz](mailto:macek@akmacek.cz)

- 
- [1] Zemanová J. , Zejda D. , Spoludlužnictví u úvěru ze stavebního spoření, k dispozici >>> [zde](#).
- [2] Knapp, V. O důvodu vzniku závazků a o jejich kauze. Stát a právo. IV. Praha : ČSAV, 1957, str. 51 a n.
- [3] Knapp, V. Předmět a systém československého socialistického práva občanského. 1. vydání. Praha : ČSAV, 1959, str. 174.
- [4] Závazkový vztah mezi věřitelem a ručitelem vzniká ručitelským prohlášením dle § 546 OZ, avšak věřitel má možnost požadovat po ručiteli plnění až v okamžiku, kdy dlužník na svůj dluh neplní. Závazkový vztah stejné kvality mezi věřitelem a ručitelem jako vztah původní, tedy mezi věřitelem a dlužníkem, vzniká až tehdy, kdy dlužník neplní. V případě spoludlužníka však vzniká okamžitě, jelikož věřitel může požadovat plnění jak po dlužníku, tak po spoludlužníku, hned od počátku.

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - náleží Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)