

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

Prodej zástavy v rámci výkonu zástavního práva

Ujednáním, podle kterého je zástavní věřitel oprávněn v rámci výkonu zástavního práva prodat zástavu třetí osobě podle vlastního výběru a z výtěžku tohoto prodeje uspokojit svoji pohledávku, není bez dalšího splnění požadavek dohody o prodeji zástavy "jiný

I. Ujednáním, podle kterého je zástavní věřitel oprávněn v rámci výkonu zástavního práva prodat zástavu třetí osobě podle vlastního výběru a z výtěžku tohoto prodeje uspokojit svoji pohledávku, není bez dalšího splnění požadavek dohody o prodeji zástavy "jiným vhodným způsobem" (§ 299 odst. 2 obch. zák.).

II. Smluvní úprava pro přímý prodej zástavy věřitelem musí vyhovovat kritériu vhodnosti, např. ujednáním o minimální ceně, případně o podmínkách, za nichž má být cena stanovena.

Z odůvodnění.

Krajský soud jako soud odvolací rozhodl výše uvedeným napadeným rozsudkem v předmětné věci, že rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje s tím, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Zároveň ve výroku vyslovil, že proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání.

V odůvodnění rozsudku se zejména uvádí, že rozsudkem soudu prvního stupně byla zamítnuta žaloba o určení, že žalobce je vlastníkem parcely č. 1048/3 o výměře 8 848 m² - ostatní plochy, parcely č. 1048/4 o výměře 5 696 m² - ostatní plochy, parcely č. 1048/5 o výměře 906 m² - ostatní plochy, parcely č. 1048/6 o výměře 1 977 m² - zastavěné plochy, parcely č. 1048/7 o výměře 49 m² a skladových hal na parcele č. 1048/6 a skladu na parcele č. 1048/7 - vše v kat. území S. - P. Soud prvního stupně po provedeném dokazování neshledal žalobu důvodnou, neboť v řízení bylo prokázáno, že žalobce jako původní vlastník předmětných nemovitostí dluží žalované 6 383 850 Kč, a že tato pohledávka byla zajištěna zástavní smlouvou ze dne 1.12.1993, sjednanou podle § 151 a n. obč. zák. a § 299 a n. obch. zák., podle kterých byla žalovaná oprávněna v případě nesplnění závazku do 31.3.1994 se uspokojit ze zástavy jejím prodejem třetí osobě podle vlastního výběru. Žalovaná po upozornění žalobce, že zástavu v případě nesplnění závazku prodá, tak učinila dne 1.4.1994 prodejem s. r. o. C. za kupní cenu rovnající se zajištěné pohledávce a vlastnické právo bylo kupujícím vloženo v katastru dne 27.5.1994. Tytéž nemovitosti byly kupujícím dne 3.6.1994 pronajaty žalobci, následně došlo k dalším převodům nemovitostí.

K odvolání žalobce se odvolací soud soustředil na přezkoumání správnosti právního závěru, zda žalovaný byl oprávněn zástavu prodat za daných podmínek. Vyšel ze skutkových zjištění, že žalovaná jednala podle zástavní smlouvy ze dne 1.12.1993 a plné moci k nakládání z téhož dne, podle nichž byla oprávněna prodat zástavu po 31.3.1994 třetí osobě podle vlastního výběru, učinila tak kupní smlouvou ze dne 1.4.1994, uzavřenou se s.r.o. C. jako kupujícím za kupní cenu rovnající se zastavené pohledávce. Takové konání žalované nelze podle přesvědčení odvolacího soudu kvalifikovat jako neoprávněné či protiprávní. Právní úprava nevyžaduje určitější ujednání v zástavní smlouvě. Podle dispozitivního ustanovení § 299 odst. 2 obch. zák. je zástavní věřitel sice oprávněn prodat zastavenou nemovitost ve veřejné dražbě; stanoví-li to však smlouva, může prodat zástavu i jiným vhodným

způsobem. Ujednání účastníků, že žalovaná tak mohla učinit ve vztahu ke třetí osobě podle vlastního výběru, nemůže být co do svého souladu s obchodními zvyklostmi (§ 264 obch. zák.) či zásadami poctivého obchodního styku (§ 265 obch. zák.) zpochybňováno, a to ani co do své jednoznačné určitosti (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Žalobce se ostatně výslovně neplatnosti zástavní smlouvy nedovolává, dovozuje jen, že žalovaná se zástavou neměla disponovat svým jménem a na svůj účet a nebyla ujednána cena, za kterou mohla zástavu prodat.

Podle názoru odvolacího soudu, ačkoliv je zástavní právo právem věcným, samotný prodej zástavy je nepochybně závazkovým vztahem, v němž je věřitel přímo ze zákona, zde navíc podle výslovného znění zástavní smlouvy a plné moci, nadán oprávněním jakoby v nepřímém zastoupení prodat zástavu svým jménem a uspokojit se pak z výtěžku prodeje. Při veřejné dražbě je nejvhodněji zabezpečen zájem zástavního dlužníka na tom, aby byla zástava prodána za cenu blízkou či překračující cenu obecnou. Byl-li však žalovaný oprávněn smluvně a nikoli v rozporu se zákonem prodat zástavu mimo veřejnou dražbu, nese žalobce takovým smluvním ujednáním dobrovolně nebezpečí, že zástava nebude prodána nejvýhodněji. Mez vhodnosti zástavního věřitele ujednat kupní cenu je dána minimálně hodnotou zastavené pohledávky, neboť takové ohraničení odpovídá zajišťovací funkci zástavy. Prodej zástavy pod takovou hodnotu by bylo vždy nutno konkrétně hodnotit ve vztahu k zásadám poctivého obchodního styku či dobrých mravů. Pokud ovšem žalovaná dosáhla prodejem zástavy uspokojení ze zastavené pohledávky, byl naplněn účel smlouvy a odvolací soud neshledává důvody, pro které by bylo možno dovodit žalovanou tvrzené, neujednané omezující podmínky prodeje zástavy mimo veřejnou dražbu. Odvolací soud má proto zato, že žalovaná prodejem zástavy jednala v souladu s právní úpravou a se smlouvou. V jednání žalované nenalézá odvolací soud rozpor ani s dobrými mravy nebo obchodními zvyklostmi či zásadami poctivého obchodního styku. Žalobce proto nemůže být úspěšný v jim požadovaném určení, že je vlastníkem předmětných nemovitostí.

Poněvadž lze připustit jiný než odvolacím soudem zaujatý výklad otázky, zda byla žalovaná oprávněna prodat zástavu na základě uzavřené smlouvy svým jménem a za cenu, na níž dlužník neměl vliv, a která nebyla objektivizována tržním působením obecné nabídky a poptávky, vyslovil odvolací soud přípustnost dovolání podle § 239 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání ze dne 8.10.1997 s tím, že bylo připuštěno pro řešení otázky zásadního právního významu. Dovolatel především namítá, že v čl. III. uzavřené zástavní smlouvy je pouze uvedeno, že zástavní věřitel je oprávněn v rámci výkonu zástavního práva prodat zástavu třetí osobě podle vlastního výběru a z výtěžku tohoto prodeje uspokojit svoji pohledávku. Toto ustanovení zástavní smlouvy podle názoru žalobce neopravňovalo žalovanou bez dalšího k tomu, aby zástavu prodala vlastním jménem a na vlastní účet tak, jak to učinila. Žalobce nesouhlasí s názorem soudu prvního stupně a soudu odvolacího, že takové obecné zmocnění v zástavní smlouvě stačí k tomu, aby zástavní věřitel mohl zástavu o své vůli prodat. Ustanovení § 299 odst. 2 obch. zák. je ustanovením hmotněprávním a proces, kterým je lze realizovat, musí mít oporu v zákoně nebo v přesné a podrobné smluvní úpravě, což v daném případě chybělo. Zástavní smlouva a plná moc k nakládání, na jejichž základě žalovaná jednala, jsou dvě různé skutečnosti, vycházející jednak z ustanovení § 299 odst. 2 obch. zák., jednak z ustanovení o zastupování na základě plné moci. V takovém případě však zástupce nemůže svým jménem a na svůj účet jednat a uzavřít kupní smlouvu na nemovitost.

Dovolatel uvádí, že zástavní věřitel má právo domáhat se uspokojení ze zástavy, ale jeho právo je věcným právem k věci cizí; veškerá práva k předmětu zástavy jsou právy vlastníka. Výkon zástavního práva je zásahem do vlastnického práva zástavce, kde zástavce má právo na rozdíl mezi výtěžkem prodeje a výší uspokojené pohledávky zástavního věřitele. Tam, kde nejsou sjednány přesné podmínky realizace zástavy, může být právo zástavce vážně ohroženo, zejména sjednáním jiné kupní

ceny, jak k tomu v daném případě došlo, neboť zástavní věřitel prodal věc za cenu rovnající se výši dluhu, který byl zástavou zajištěn a vzápětí sdělil zástavci, že z výtěžku nebyl zcela uspokojen a požadoval ještě doplacení částky 786 742 Kč.

Podle názoru žalobce je cena prodaných nemovitostí daleko vyšší. Zástavce byl postupem žalované výrazně zkrácen na svých právech. Převod nemovitostí, které byly předmětem zástavy, byl spekulativní, neboť během několika měsíců došlo k tomu, že se nemovitosti dostaly do vlastnictví žalované. Dovolatel nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, který jednostranně svědčí zástavnímu věřiteli a diskriminuje práva zástavce, resp. dlužníka. V daném případě nebyla rovněž splněna další zákonná podmínka, protože žalobce nebyl včas na zamýšlený výkon zástavního práva zástavním věřitelem upozorněn a sám před termínem splatnosti zástavou zajištěné pohledávky žádal zástavního věřitele o prodloužení termínu splatnosti a vyjádřil nesouhlas s tím, aby zástavní věřitel zástavu prodal a zcizil tak část majetku určeného k privatizaci. Za dané situace, kdy chybí zákonná úprava způsobu a podmínek realizace zástavy přímo zástavním věřitelem a kdy absentuje i podrobná smluvní úprava mezi účastníky, má žalobce zato, že žalovaná prodala v rozporu se zákonem věci, které nebyly jejím vlastnictvím, a které tedy nemohly přejít do vlastnictví třetí osoby.

Žalobce proto navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací konstatoval, že dovolání je přípustné podle § 239 odst. 1 o.s.ř.

Dovolání je důvodné.

Otázkou zásadního právního významu, kterou má dovolací soud řešit, je, zda popř. za jakých podmínek byla žalovaná jako zástavní věřitelka oprávněna prodat zástavu třetí osobě ve smyslu ustanovení § 299 odst. 2 obch. zák.

V posuzovaném případě žalovaná jako věřitelka uzavřela s žalobcem jako dlužníkem zástavní smlouvu podle § 151a a násl. obč. zák. a § 299 a násl. obch. zák. ze dne 1.12.1993, a to k zajištění pohledávky z titulu uznání závazku podepsaného zástavním dlužníkem ke dni 1.12.1993. Zástavní právo bylo touto smlouvou zřízeno k vyjmenovaným pozemkům a budovám v čl. I., který byl posléze nahrazen, resp. upřesněn dodatkem ke smlouvě z 17.2.1994. Čl. III. zástavní smlouvy zní:

"Uspokojení věřitele při výkonu zástavního práva se řídí ustanovením § 299 odst. 2 obch. zák.

Smluvní strany se dohodly, že zástavní věřitel je oprávněn v rámci výkonu zástavního práva prodat zástavu třetí osobě podle vlastního výběru a z výtěžku tohoto prodeje uspokojit svoji pohledávku." V tzv. plné moci k nakládání ze dne 1.12.1993 žalobce mj. uvádí, že podle písemného uznání závazku z 1.12.1993 a čl. II., III., uvedené zástavní smlouvy je zástavní věřitel v případě, že dlužník a zároveň zástavce nezaplatí svůj uznaný dluh včas, oprávněn uspokojit se ze zástavy, a to tak, že je oprávněn prodat zástavu, s kterou je zmocněn takto nakládat, kdykoliv po 31.3.1994 třetí osobě podle vlastního výběru. Uspokojení věřitele při výkonu zástavního práva se řídí ustanovením § 299 odst. 2 obchodního zákoníku. Zástavní věřitel je přitom povinen dlužníka, který je zároveň zástavcem, na tento svůj zamýšlený výkon zástavního práva upozornit. Ve spise se konečně nachází osvědčení notářským zápisem N - N Z 66/94 ze dne 5.4.1994, že na výzvu M. nepředložil důkaz o tom, že uznaný závazek v termínu uhradil, ač byl k tomu notářem vyzván, a že toto osvědčení se vydává pro účely konzumace zástavního práva ze zástavní smlouvy. Výzva notářsky adresovaná žalobci je ze dne 29.3.1994, a odkazuje na účely konzumace zástavního práva.

Na základě uvedeného skutkového stavu nutno dospět k závěru, že v daném případě zástavní smlouva odporuje ustanovení § 299 odst. 2 obch. zák., které určuje, že zástavní věřitel může při výkonu svého zástavního práva prodat ve veřejné dražbě zastavenou nemovitost, jestliže na tento zamýšlený výkon zástavního práva včas upozorní zástavce a dlužníka; stanoví-li to smlouva, může

zástavní věřitel prodat zástavu i jiným vhodným způsobem.

Námitky žalobce, že zástavní smlouva v této části není dostatečně určitá (§ 37 odst. 1 obč. zák.), protože neobsahuje přesnou a podrobnou úpravu podmínek prodeje zástavy, popř. že tato smlouva neodpovídá zákonu, jsou namístě. Podrobnější smluvní úprava pro přímý prodej zástavy věřitelem třetí osobě (tzv. "z volné ruky") je nezbytná proto, aby tento přímý prodej z hlediska svého způsobu vyhovoval kritériu vhodnosti, např. zejména stanovením minimální ceny, popř. jiných podmínek, za nichž má být cena při přímém prodeji třetí osobě stanovena. Tím je zvláště chráněn též zájem dlužníka (zástavce) na dosažení co nejvyšší ceny při prodeji věci. V posuzovaném případě zákonný požadavek "prodeje i jiným vhodným způsobem" tedy splněn nebyl, přičemž čl. III. předmětné zástavní smlouvy je nejen v rozporu s ustanovením § 299 odst. 2 obch. zák., nýbrž i se zásadou poctivého obchodního styku ve smyslu § 265 obch. zák.

Dovolací soud z uvedených důvodů dovolání žalobce vyhověl a napadené rozhodnutí, jakož i rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (ustanovení § 243b odst. 1 in fine a odst. 2 cit. ustanovení o.s.ř.).