23. 8. 2013

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

Spoludlužnictví u úvěru ze stavebního spoření

Úvodem je vhodné alespoň v krátkosti charakterizovat úvěry ze stavebního spoření. Podmínkou pro čerpání úvěru ze stavebního spoření je především existence smlouvy o stavebním spoření. Účastník stavebního spoření, tj. osoba, která má uzavřenou právě smlouvu o stavebním spoření a která tak inkasuje státní podporu stavebního spoření po dobu trvání smluvního vztahu, je oprávněn v případě potřeby a za zákonem stanovených podmínek čerpat úvěr ze stavebního spoření, popřípadě překlenovací úvěr ze stavebního spoření (Tzv. meziúvěr, který slouží k překlenutí doby, kdy ještě účastníkovi stavebního spoření nevznikl nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření za podmínek sjednaných dříve ve smlouvě o stavebním spoření. Překlenovací úvěr se po splnění podmínek vzniku nároku na úvěr ze stavebního spoření splatí tímto „řádným“ úvěrem.).

V závislosti na výši poskytnutého úvěru je tento zajištěn různými instrumenty např. zástavním právem k nemovitosti, ručením či spoludlužnictvím. Pluralita subjektů na straně dlužníka, tj. spoludlužnictví je jedním z nejběžnějších nástrojů k zajištění pohledávky.

Na konci roku 2011 jsme se poprvé setkali se svérázným názorem jednoho okresního soudu, který uzavřel, že smlouva o úvěru ze stavebního spoření, popřípadě smlouva o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření (dále společně také jen jako „smlouva o úvěru ze stavebního spoření“) je vůči spoludlužníkovi absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem ve smyslu ust. § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Tento názor byl odůvodněn tím, že s ohledem na skutečnost, že spoludlužník nebyl účastníkem samotného stavebního spoření, tj. smlouvu o stavebním spoření uzavřel pouze hlavní dlužník, nebyl spoludlužník ani oprávněn uzavřít smlouvu o úvěru ze stavebního spoření. Dle názoru soudu se proto spoludlužník nemohl platně stát účastníkem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření a tato je z tak pro rozpor se zákonem vůči tomuto subjektu absolutně neplatným právním úkonem. Tento názor okresního soudu byl potvrzen i ze strany soudu odvolacího, který se se závěry soudu prvního stupně zcela ztotožnil. Nutno doplnit, že v průběhu uplynulého roku se tento názor rozšířil, avšak pouze na soudy, které jsou přímo podřízené danému krajskému soudu.

Zmíněný okresní soud odkázal v odůvodnění svého rozsudku na ust. § 1 odst. 1 písm. b) ve spojení s ust. § 5 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, dle nichž je stavebním spořením účelové spoření spočívající v poskytování úvěru účastníkům stavebního spoření. Účastníkem stavebního spoření je pak osoba, která dle § 5 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, uzavřela se stavební spořitelnou písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření. Účastník stavebního spoření má v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním

spoření, právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění podmínek tohoto zákona a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách, zejména po splnění předpokladů zajištění jeho návratnosti. Závěr o nemožnosti uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření ze strany spoludlužníka opírá okresní soud právě o výše citovaná ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

Autoři tohoto článku jsou však toho názoru, že z výše citovaných ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, závěr o nemožnosti uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření ze strany spoludlužníka vůbec nevyplývá. Předmětná ustanovení se týkají otázky účastníka smlouvy o stavebním spoření, tj. hlavního dlužníka a jeho práv z této smlouvy vyplývajících. Citovaná úprava se tak výlučně zabývá individualizací stavebního spoření ve vztahu k poskytnutí jedinečného překlenovacího úvěru či úvěru ze stavebního spoření a vzniku souvisejících práv jako práva na čerpání prostředků z výše uvedených úvěrů či zmocnění ostatních osob k čerpání úvěru (tzn. právo ke zřízení podpisových vzorů). Nevztahuje se však nikterak na povinnosti splácení poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, ke kterému se nemusí dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ani jiných právních předpisů v úvěrové smlouvě zavazovat výlučně tento účastník, nýbrž mohou solidárně i další osoby.

Přestože je poskytnutí úvěru jakožto právo vázáno pouze na účastníka stavebního spoření, lze povinnost ke splacení či odpovědnost za splnění závazku vztáhnout i na osoby ostatní, čímž ve smyslu ust. § 511 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, vzniká solidární závazek k hrazení splátek úvěru či splnění jiných smlouvou nebo úvěrovými podmínkami stanovených povinností (tj. především povinnost splácet překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření). Již ze samotného rozboru smlouvy o úvěru ze stavebního spoření vyplývá nutnost rozlišit rozdílnost postavení účastníka stavebního spoření – hlavního dlužníka a spoludlužníka. Účastník stavebního spoření je subjektem determinujícím povahu překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření především ve smyslu výše úvěrového rámce, výše úrokové sazby, práva k čerpání úvěru atp. Na základě tohoto je nutno odlišovat institut poskytnutí úvěru od institutu odpovědnosti za jeho splacení a s tím spojené plnění zákonné povinnosti poskytnout úvěr pouze účastníkovi stavebního spoření, aniž by tímto byla dotčena možnost věřitele přijmout podpisem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření solidární závazek ke splácení úvěru od dalších osob odlišných od účastníka stavebního spoření. Z dikce ust. § 511 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, vyplývá pasivní pluralita závazkového vztahu, kdy lze dohodou mezi účastníky stanovit, že více dlužníků má témuž věřiteli splnit dluh společně a nerozdílně, přičemž věřitel je oprávněn požadovat plnění na kterémkoli z nich. Této dohody (či smlouvy) se účastní na straně jedné věřitel a na straně druhé solidární dlužníci, tedy obě strany závazku. Obsahem je výslovné ujednání, že dva či více společných dlužníků je zavázáno rukou společnou a nerozdílnou.

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. Navíc praxe stavebních spořitelen v České republice, že k zajištění úvěru vystupuje na straně dlužníka více subjektů, je zcela obvyklá a zavedená. Znamená větší dostupnost úvěrů ze stavebního spoření na financování bytových potřeb pro účastníky smlouvy o stavebním spoření, potažmo účastníky smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, když na straně spoludlužníků vystupují běžně jednotliví členové společných domácností. Konstatování opaku by jednak zásadně otřáslo důvěrou účastníků dříve uzavřených úvěrových smluv ze stavebního spoření v existenci a zajištění jejich závazků a dále by pak zhoršilo dostupnost úvěrů ze stavebního spoření v budoucnu poskytovaných.

Důraz na autonomii vůle stran v závazkových vztazích je kladen již zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž v rámci nového občanského zákoníku je právě tato zásada ústřední

zásadou tohoto právního předpisu. Smluvní svobodou stran se rozumí především jejich svoboda smlouvu vůbec uzavřít či neuzavřít, dále vybrat si smluvní stranu – spolukontrahenta, zvolit si smluvní typ, určit obsah smlouvy, resp. obsah smlouvou založeného závazkového právního vztahu, určit formu smlouvy a konečně smlouvu za dohodnutých podmínek i zrušit. Svoboda uzavřít smlouvu může být omezena jen zákonem. Svoboda utváření obsahu smlouvy znamená svobodu smluvních stran, aby společným vyjednáváním (negociací) stanovily vzájemná práva a povinnosti ze smlouvy (KAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J. a kol. Občanské právo hmotné 2., 4. vydání. Nakladatelství ASPI a.s., 2005, str. 31-32).

Vzhledem k uvedenému je každý zákonný zásah do této sféry potřeba vnímat jako omezení lidské svobody, a proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně a nikoli extenzivně. K tomuto z bohaté judikatury Ústavního soudu ČR např. nález Ústavního soudu ze dne 10. června 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03: *„Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.“*.

Opačný výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena (srov. nález Ústavního soudu ze dne 6. dubna 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04).

Kromě uvedeného je třeba upozornit také na skutečnost, že svým postupem daný okresní soud zcela opomenul otázku přistoupení k závazku ve smyslu ust. § 533 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, 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.

Je však s podivem, že ve vztahu k ručitelům ze smluv o úvěru ze stavebního spoření jak okresní soud, tak i dotyčný krajský soud, přistupují zcela odlišně. 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. Výsledkem je tak poněkud nelogický závěr, že postavení ručitele je tudíž horší, než postavení spoludlužníka.

Koncem roku 2012 se k předmětné problematice vyjádřil Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozsudku 32 Cdo 2936/2012 ze dne 19. 12. 2012 uzavřel, že postup zmíněného krajského soud a jemu podřízených okresních soudů není správný, když ze zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, vyplývá pouze to, že *„účastník stavebního spoření má právo na uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru a na poskytnutí úvěru za podmínek stanovených zákonem a všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny. Toto ustanovení neobsahuje příkaz stavební spořitelně uzavřít smlouvu pouze s účastníkem stavebního spoření ani zákaz uzavřít ji s osobou, jež není účastníkem stavebního spoření. Uzavřela-li stavební spořitelna proto smlouvu o překlenovacím úvěru s osobou, která je účastníkem stavebního spoření, uzavřela ji s tím, kdo má na uzavření smlouvy podle zákona právo. Jestliže ji uzavřela současně s další osobou jako dalším dlužníkem, nejde o právní úkon v rozporu se zákonem, má-li smlouva náležitosti platného právního úkonu ve smyslu ustanovení § 497 obch. zák. Skutečnost, že stavební spořitelna uzavře smlouvu o překlenovacím úvěru též s osobou, která nemá právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona o stavebním spoření, jako s dalším dlužníkem, nezakládá důvod neplatnosti smlouvy ve vztahu k*

dalšímu dlužníkovi.“.

Závěrem lze konstatovat, že je naštěstí rozhodování ostatních českých soudů v souladu s logikou i vzniklou judikaturou k této problematice.

Mgr. Jolana Zemanová,
advokátka advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners

Mgr. Ing. Daniel Zejda,
ředitel Cash Collectors, inkasní agentury spolupracující s advokátní kanceláří Havel, Holásek & Partners

Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Týn 1049/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 911
Fax: +420 224 895 980

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů