16. 10. 2020

ID: 111971

Obydlí manželů, dobrá víra

Právo manžela nakládat domem nebo bytem ve smyslu ustanovení § 747 o. z. představuje souhrn všech subjektivních práv k domu či bytu, zejména právo dům nebo byt užívat, držet a s nimi disponovat, a může být založeno nejen na věcném právu (typicky vlastnické právo), ale i na právu závazkovém (např. výpůjčka). Je-li toto právo založeno na vlastnickém právu, může jít jak o výlučné vlastnictví manžela, tak i o spoluvlastnictví manžela a dalších osob. Protože právo nakládat domem nebo bytem musí mít – jak vyplývá z ustanovení § 747 o. z. – „alespoň" jeden z manželů, vztahuje se uvedené ustanovení i na případy, kdy toto právo svědčí oběma manželům, a kdy tedy manželé mají dům nebo byt například ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Ustanovením § 747 o. z. je však chráněn i manžel, který k domu či bytu, v němž se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nemá vlastnické ani žádné jiné věcné nebo závazkové právo. Poruší-li manžel ustanovení § 747 odst. 1 o. z. tím, že bez souhlasu druhého manžela zcizí dům nebo byt, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídí právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, může se druhý manžel za podmínek uvedených v tomto ustanovení dovolat neplatnosti takového právního jednání (§ 747 odst. 2 o. z.). Jde o případ tzv. relativní neplatnosti právního jednání, která je stanovena na ochranu zájmu určité osoby, a proto jen ta může vznést námitku jeho neplatnosti (srov. § 586 odst. 1 o. z.); nenamítne-li neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné (srov. § 586 odst. 2 o. z.). Oprávněný manžel uplatňuje relativní neplatnost právního jednání vůči manželovi, který toto právní jednání učinil, a vůči druhé straně právního jednání nebo jiné osobě z něho oprávněné. Byla-li neplatnost relativně neplatného právního jednání řádně uplatněna, nastávají vůči dotčenému právnímu jednání stejné právní následky jako v případě tzv. absolutní neplatnosti, k níž se přihlíží v řízení před soudem, správním úřadem nebo jiným orgánem „i bez návrhu", tedy bez ohledu na to, zda se jí někdo z účastníků řízení dovolal nebo na ni jinak poukázal (srov. § 588 o. z.). V obou případech právní jednání nemá stranou (stranami) právních vztahů sledované (zamýšlené) právní účinky, obě neplatnosti působí s účinky od počátku (ex tunc) a právní význam mají vůči každému, jehož práva a povinnosti (právní sféru) mohou (uvažováno objektivně) ovlivnit.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 21 Cdo 3017/2019-125 ze dne 2.6.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně M. Č., narozené dne XY, bytem XY, zastoupené JUDr. R.Š., advokátkou se sídlem v L., proti žalovaným 1) UNIDEBT Czech, SE se sídlem v P., zastoupenému Mgr. P.V., advokátem se sídlem ve V., a 2) O. Č., narozenému dne XY, bytem v XY, zastoupenému JUDr. K.V., advokátkou se sídlem v R.n.L., o určení, že nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, vedené u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 19 C 260/2017, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7. března 2019 č. j. 11 Co 94/2018-98, tak, že dovolání žalobkyně proti rozsudku krajského soudu v části směřující do výroků o nákladech řízení se odmítá. Rozsudek krajského soudu a rozsudek Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 11. ledna 2018 č. j. 19 C 260/2017-64 se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Litoměřicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou podanou u Okresního soudu v Litoměřicích dne 1. 8. 2017 domáhala, aby bylo

určeno, že „zástavní právo k nemovitým věcem, a to k pozemku parc. č. St. XY a jeho součásti stavbě č. p. XY a k pozemku parc. č. XY, zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm XY na listu vlastnictví č. XY pro obec XYa katastrální území XY, zřízené zástavní smlouvou č. 0000430334 ze dne 26. 8. 2014, uzavřenou mezi žalovaným 2) a společností ACEMA Credit Czech, a. s., IČ 26158761, neexistuje“. Žalobu zdůvodnila zejména tím, že jsou s žalovaným 2) manželé, že manželství uzavřeli dne 7. 6. 1997, přičemž v jeho průběhu, „resp. až doposud, nedošlo ke smluvní modifikaci“ jejich společného jmění manželů ani „k modifikaci“ společného jmění manželů rozhodnutím soudu, a že v průběhu manželství do společného jmění manželů s žalovaným 2) nabyli mimo jiné výše označené nemovitosti (dále též „předmětné nemovitosti“), a to kupní smlouvou ze dne 28. 11. 2000, na jejímž základě byl katastrálním úřadem povolen vklad vlastnického práva s právními účinky ke dni 29. 11. 2000 a kterou s prodávajícími „uzavíral, resp. podepisoval“, pouze žalovaný 2), přičemž v kupní smlouvě sjednaná kupní cena byla hrazena „z jejich společného jmění manželů“. Dále uvedla, že „v nemovitých věcech, potažmo v domě č. p. XY“, bydlí s žalovaným 2) a jejich dvěma syny, že se tam nachází jejich rodinná domácnost „ve smyslu ustanovení § 743 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.“ A že se synem K. (ročník XY) se do domu nastěhovali v roce 2001 a AAAAA (pseudonym) (ročník XY) je domovem od narození, přičemž jsou v něm všichni „hlášeni k trvalému pobytu“. Žalobkyně má za to, že právní jednání, kterým žalovaný 2) bez jejího souhlasu zatížil jejich společné nemovité věci, v nichž se nachází jejich rodinná domácnost, zástavním právem „na základě zástavní smlouvy č. 0000430334 ze dne 26. 8. 2014, jím uzavřené se společností ACEMA Credit Czech, a. s.“ na straně zástavního věřitele, a to k zajištění dluhu žalovaného 2) u této společnosti ve výši 1 200 000 Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 0000430334 uzavřené dne 26. 8. 2014, je „jednáním neplatným“, přičemž jeho neplatnosti se dovolává, a že je dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti „uvedeného právního jednání“, neboť bez tohoto určení jí „akutně hrozí újma“ na jejím „právním postavení“, tedy že pozbude vlastnických práv k předmětným nemovitým věcem realizací zástavního práva jejich prodejem žalovaným 1), který je právním nástupcem společnosti ACEMA Credit Czech, a. s.

Žalovaný 1) zejména namítal, že je pro něj „novotou“, že předmětné nemovitosti nejsou ve výlučném vlastnictví žalovaného 2), že při podpisu smlouvy o zástavním právu č. 0000430334 ze dne 26. 8. 2014 vystupoval žalovaný 2) jako výlučný vlastník předmětných nemovitostí (ve prospěch jeho tvrzení svědčil i tehdejší zápis „v KN“) a že i za trvání manželství s žalobkyní mohl žalovaný 2) nabýt předmětné nemovitosti do svého výlučného vlastnictví. Dále uvedl, že se neztotožňuje se závěrem žalobkyně, že absence jejího podpisu na předmětné zástavní smlouvě bez dalšího způsobuje neplatnost této zástavní smlouvy, neboť žalobkyně musela vědět, že kupní smlouvu za trvání manželství podepsal toliko žalovaný 2) a že ohledně nemovitosti je v katastru nemovitostí zapsáno nikoli společné jmění manželů, ale výlučné vlastnictví žalovaného 2), přičemž žalobkyně po celých 16 let neučinila ničeho, aby stav zapsaný ve „veřejném rejstříku“ změnila, ale že byla předem srozuměna, že může dojít k poškození práv třetí osoby, která „jednajíce v dobré víře v katastr nemovitostí“ uzavře smlouvu pouze se žalovaným 2). Žalovaný 1) má za to, že poskytnutí ochrany právům žalobkyně za „takových okolností“ by bylo zcela zjevně v rozporu s dobrými mravy.

Okresní soud v Litoměřicích rozsudkem ze dne 11. 1. 2018 č. j. 19 C 260/2017-64 žalobu zamítl a rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit na náhradě nákladů řízení žalovanému 1) 11 192 Kč k rukám advokáta Mgr. P.V. a žalovanému 2) 8 228 Kč k rukám advokátky JUDr. K.V. Poté co soud prvního stupně dovodil, že naléhavý právní zájem je v této věci „dán“, neboť „v důsledku realizace zástavního práva žalobkyni hrozí prodej předmětných nemovitostí“, vzal za prokázané, že mezi žalobkyní a žalovaným 2) bylo dne 7. 6. 1997 uzavřeno manželství, že z manželství se dne XY narodil syn K. Č. a dne XY AAAAA, že žalobkyně, žalovaný 2) i jejich dva synové „mají hlášeno trvalé bydliště na adrese XY“, že v katastru nemovitostí byl jako vlastník předmětných nemovitosti, které nabyl v průběhu manželství na základě kupní smlouvy ze dne 28. 11. 2000, zapsán pouze žalovaný 2), že mezi právním předchůdcem žalovaného 1), společností ACEMA Credit Czech a. s., a žalovaným 2)

byla dne 26. 8. 2014 uzavřena smlouva o úvěru č. 0000430334, na jejímž základě byl žalovanému 2) poskytnut úvěr pro účely podnikání ve výši 1 200 000 Kč, a zástavní smlouva č. 0000430334, jíž bylo zřízeno zástavní právo k předmětným nemovitostem „s právními účinky vkladu zápisu ke dni 28. 8. 2014“ zajišťující „dluh ze smlouvy o úvěru č. 0000430334 v celkové výši 1 200 000 Kč“, a že žalovaný 2) ve formuláři k osobním a majetkovým poměrům žadatele o úvěr uvedl, že je ženatý a že je vlastníkem „nemovitosti XY“, přičemž i v zástavní smlouvě „deklaroval“, že vlastníkem předmětných nemovitostí je „pouze on“. Dále soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že společnost ACEMA Credit Czech a. s. postoupila žalovanému 1) pohledávku za žalovaným 2), čímž došlo ke změně věřitele u zástavního práva smluvního „vzniklého na základě zástavní smlouvy č. 430334 ze dne 26. 8. 2014“, a že „vedení společné domácnosti v předmětných nemovitostech“ není mezi stranami sporné. Na základě těchto zjištění dospěl k závěru, že s ohledem na „zásadu tzv. materiální publicity veřejného seznamu (…) vyjádřenou v ust. 984 odst. 1 o. z.“ bylo zástavní právo ve vztahu k žalovanému 1), respektive jeho právnímu předchůdci, platně sjednáno, neboť jednal s důvěrou ve stav zapsaný v katastru nemovitostí, tedy že vlastníkem předmětných nemovitostí je pouze žalovaný 2), přestože tento stav nebyl v souladu se skutečným právním stavem, protože předmětné nemovitosti se nacházely „v režimu společného jmění manželů“, a že právní předchůdce žalovaného 1) neporušil „péči řádného hospodáře“, když neprováděl další šetření za účelem zjištění, zda se předmětné nemovitosti nacházejí „v režimu společného jmění manželů“, přestože mu žalovaný 2) sdělil, že je ženatý a zároveň „deklaroval“, že je jediným vlastníkem předmětných nemovitostí, neboť tato tvrzení se nijak nevylučují. Zdůraznil, že žalovaný 2) uzavíral úvěrovou i zástavní smlouvu jako podnikatel, u nějž „lze předpokládat, že má povědomí mezi majetkem, který je v jeho výlučném vlastnictví a majetkem, který se nachází ve společném jmění manželů“. Shledal, že vzhledem k uplatnění zásady „nemo turpitudinem suam allegare potest vyjádřené v ust. § 6 odst. 2 o. z.“, kdy nikdo nemůže těžit z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu, jestliže si žalobkyně neověřila, kdo je jako skutečný vlastník předmětných nemovitostí zapsán v katastru nemovitostí, pak nelze „tomuto postupu žalobkyně přiznat právní ochranu“. Soud prvního stupně dále uvedl, že ustanovení § 747 občanského zákoníku „normuje vztahy pouze mezi manžely a dle § 747 odst. 2 o. z. se lze neplatnosti dovolat pouze vůči manželovi, nikoliv vůči třetím osobám“, že „postupem“ podle § 694 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku nelze „dosáhnout zneplatnění právního jednání, které uskutečnil“ žalovaný 2) vůči třetí osobě, a že s ohledem na předmět projednávané věci jsou „irelevantní“ argumenty žalobkyně a žalovaného 2) poukazujících na „svévolné“ zvýšení úrokové sazby u poskytnutého úvěru a na „neúměrně vysokou výši“ smluvní pokuty vyjádřenou v úvěrové smlouvě.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 7. 3. 2019 č. j. 11 Co 94/2018-98 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, změnil jej ve výroku o nákladech řízení tak, že žalobkyně a žalovaný 2) nemají vůči sobě právo na náhradu nákladů řízení, jinak jej v tomto výroku potvrdil, a rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému 1) na náhradě nákladů odvolacího řízení 7 664 Kč k rukám advokáta Mgr. P.V. a že žalobkyně a žalovaný 2) nemají vůči sobě právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně, že je „dán“ naléhavý právní zájem na určení „neexistence zástavního práva k předmětným nemovitostem“, že stav zápisu v katastru nemovitostí je rozporný se skutečným právním stavem, neboť nemovitosti jsou ve „společném jmění žalobkyně a druhého žalovaného“, a že s ohledem na zásadu „materiální publicity“ vyjádřenou především v § 984 odst. 1 občanského zákoníku by měla být zaručena ochrana dobré víry v „pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize“, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve „veřejné evidenci“, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Uvedl, že dobrá víra nesvědčí tomu, kdo věděl nebo při obvyklé míře opatrnosti mohl vědět, že stav zápisu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, přičemž nevzbuzuje-li „pochybnosti sám zápis v katastru nemovitostí nebo jiné okolnosti“, není třeba pro zachování obvyklé míry opatrnosti „provádět šetření“, a že „postupu žalobkyně nelze přiznat právní ochranu“, pokud se nyní dovolává nesouladu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí, neboť v rozporu s ustanovením § 6 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku těží

z protiprávního stavu, nad kterým měla kontrolu, když věděla, že „účastníkem kupní smlouvy“ byl pouze žalovaný 2), který je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník předmětných nemovitostí, a tento nesprávný zápis se po „dlouhou dobu nijak nesnažila napravit“. Z týchž důvodů jako soud prvního stupně neshledal přiléhavými „odkazy žalobkyně na §§ 747 a 694 odst. 2 o. z.“ a ve vztahu k předmětu sporu neshledal významnými „argumenty žalobkyně o svévolném zvýšení úrokové sazby“. K námitkám žalobkyně, že zástavní právo není právem úplatným a že při uzavírání úvěrové smlouvy byl žalovaný 2) slabší stranou, odvolací soud uvedl, že pro účely zásady materiální publicity je zástavní právo zřízené za účelem zajištění dluhu vůči zástavnímu věřiteli úplatným právním jednáním, pokud zástavní věřitel poskytl úvěr, a že úvěrovou smlouvu uzavřel žalovaný 2) jako podnikatel, neboť úvěr byl poskytnut pro účely podnikání.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, a to „do všech jeho výroků“. Uvádí, že dovolacím soudem dosud nebyla řešena otázka „kolize ochrany rodinné domácnosti a ochrany nabyvatele věcného práva, tedy kolize základní zásady soukromého práva dle § 3 odst. 2 písm. b) obč. zák. se zásadou materiální publicity vyjádřené v ust. § 984 obč. zák.“, a otázka, „zda je možné uplatnit účinně námitku relativní neplatnosti, pokud bylo zřízeno jedním z manželů bez souhlasu druhého manžela právo k nemovitosti, ve které se nachází rodinná domácnost, jehož výkon je neslučitelný s bydlením rodiny, pokud je nabyvatel tohoto práva v dobré víře“. Zpochybňuje závěr odvolacího soudu, že ustanovení § 747 odst. 2 občanského zákoníku normuje pouze vztahy mezi manžely, a že se proto lze neplatnosti dovolat pouze vůči manželovi, nikoli vůči třetím osobám, neboť má za to, že v případě, kdy bude „oprávněný manžel“ nakládat s domem či bytem, kde se nachází rodinná domácnost, bez souhlasu druhého manžela a rovněž bez zajištění obdobného bydlení, je druhý manžel oprávněn se dovolat neplatnosti takového právního jednání. Dovolatelka dále uvádí, že v případě kolize „výše uvedených zájmů“ je zájem na ochraně rodiny a rodinného společenství nadřazen zájmu třetí osoby, že zástavní právo nemá vlastní majetkovou hodnotu a že lze zpochybnit dobrou víru žalovaného 1), neboť při obvyklé opatrnosti musel vědět a věděl, že žalovaný 2) je ženatý a že s manželkou a nezletilými dětmi žije v zastaveném rodinném domě, který byl zakoupen kupní smlouvou v průběhu manželství. Namítá, že jí soudy obou stupňů odepřely právo na soudní ochranu a spravedlivý proces, když se „odmítly zabývat všemi námitkami uplatněnými žalobkyní, které se týkaly vzniku dluhu“, zejména k „protiprávnímu zvýšení úrokové sazby a udělení smluvních pokut a dalších sankcí“, že při posuzování platnosti zástavní a úvěrové smlouvy měly soudy zohlednit, že se v případě žalovaného 2) jedná o „člověka, který je malým podnikatelem“, a posoudit věc v souladu s § 433 a § 1315 odst. 2 a 3 občanského zákoníku a že postupovaly „zcela formalisticky“, když přisvědčily nemravnému chování žalovaného 1). Žalobkyně navrhla, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek změnil tak, že zástavní právo k předmětným nemovitostem „neexistuje“, popřípadě aby rozsudky odvolacího soudu a soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný 1) navrhl, aby dovolání žalobkyně bylo zamítnuto, a odkázal na argumentaci obsaženou v jeho dřívějších podáních a v „odůvodněních napadených rozsudků“.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací [§ 10a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe

dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

Nejvyšší soud dovolání žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu v části, ve které bylo rozhodnuto o nákladech řízení, podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl, neboť dovolání podle § 237 o. s. ř. není přípustné proti rozhodnutím v části týkající se výroku o nákladech řízení [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

V části, v níž dovolatelka namítá, že jí soudy odepřely právo na soudní ochranu a spravedlivý proces, když se „odmítly zabývat všemi námitkami uplatněnými žalobkyní, které se týkaly vzniku dluhu“, zejména k „protiprávnímu zvýšení úrokové sazby a udělení smluvních pokut a dalších sankcí“, že soudy měly při posuzování platnosti zástavní a úvěrové smlouvy postupovat v souladu s § 433 a § 1315 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, neboť se v případě žalovaného 2) jedná o „člověka, který je malým podnikatelem“, a že postupovaly „zcela formalisticky“, když přisvědčily nemravnému chování žalovaného 1), dovolání trpí vadami, pro něž nelze v řízení v této části pokračovat. Může-li být dovolání přípustné jen podle § 237 o. s. ř. (jako je tomu v projednávané věci), je dovolatel povinen v dovolání pro každý jednotlivý dovolací důvod vymezit, které z tam uvedených hledisek přípustnosti dovolání považuje za splněné (§ 241a odst. 2 o. s. ř.). Uvedené platí i tehdy, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, která se vztahuje k ochraně základních práv a svobod (srov. např. stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017 sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16 a v něm vyjádřený právní názor, že vymezení, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, nemůže být zcela nahrazeno pouhou námitkou, že dovoláním napadené rozhodnutí porušilo ústavně zaručená práva dovolatele, a že dovolatel je i při namítání porušení svých ústavně zaručených práv povinen řádně vymezit, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání v intencích § 237 až § 238a o. s. ř.).

V projednávané věci napadený rozsudek odvolacího soudu závisí mimo jiné na vyřešení otázky hmotného práva, za jakých podmínek se může manžel dovolat neplatnosti zástavní smlouvy, kterou druhý manžel bez jeho souhlasu zřídil zástavní právo k domu nebo bytu, v němž se nachází jejich rodinná domácnost (§ 747 odst. 2 občanského zákoníku). Protože tato právní otázka v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, je dovolání žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu ve věci samé podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), Nejvyšší soud České republiky dospěl k závěru, že dovolání žalobkyně je opodstatněné.

Projednávanou věc je třeba i v současné době – vzhledem k tomu, že k uzavření sporné zástavní smlouvy mezi právním předchůdcem žalovaného 1) a žalovaným 2) došlo dne 26. 8. 2014 – posuzovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 29. 12. 2016 (dále též „o. z.“).

Podle ustanovení § 747 odst. 1 o. z. má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit; manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.

Podle ustanovení § 747 odst. 2 o. z. jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s

odstavcem 1, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.

Citované ustanovení § 747 o. z. je legislativním výrazem jedné ze zásad, na kterých spočívá soukromé právo, podle níž rodina, rodičovství a manželství požívají zvláštní zákonné ochrany [srov. § 3 odst. 2 písm. b) o. z.]. Jeho smyslem (účelem) je poskytnutí zvláštní ochrany manželovi nebo rodině, konkrétně jejich bydlení v domě či bytě, před jednáním druhého manžela, kterým by bylo toto bydlení znemožněno či ohroženo. Manžel, jehož bydlení (bydlení rodiny) je znemožněno či ohroženo, se podle tohoto ustanovení (nedošlo-li mezi manžely k odchylnému ujednání ve smyslu ustanovení § 750 o. z.) může dovolat neplatnosti právního jednání, jímž druhý manžel, který je oprávněn nakládat s domem či bytem, v němž se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, takový dům či byt zcizí nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídí právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny. Předpokladem tohoto jeho oprávnění je, že alespoň jeden z manželů má právo nakládat s domem či bytem, že v domě či bytě se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, že k bydlení manželů nebo rodiny je tohoto domu či bytu nezbytně třeba, že manžel, jehož bydlení (bydlení rodiny) je ohroženo či znemožněno, nedal k takovému právnímu jednání souhlas a že mu nebo rodině druhý manžel nezajistí po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.

Právo manžela nakládat domem nebo bytem ve smyslu ustanovení § 747 o. z. představuje souhrn všech subjektivních práv k domu či bytu, zejména právo dům nebo byt užívat, držet a s nimi disponovat, a může být založeno nejen na věcném právu (typicky vlastnické právo), ale i na právu závazkovém (např. výpůjčka). Je-li toto právo založeno na vlastnickém právu, může jít jak o výlučné vlastnictví manžela, tak i o spoluvlastnictví manžela a dalších osob. Protože právo nakládat domem nebo bytem musí mít – jak vyplývá z ustanovení § 747 o. z. – „alespoň“ jeden z manželů, vztahuje se uvedené ustanovení i na případy, kdy toto právo svědčí oběma manželům, a kdy tedy manželé mají dům nebo byt například ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Ustanovením § 747 o. z. je však chráněn i manžel, který k domu či bytu, v němž se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nemá vlastnické ani žádné jiné věcné nebo závazkové právo.

Poruší-li manžel ustanovení § 747 odst. 1 o. z. tím, že bez souhlasu druhého manžela zcizí dům nebo byt, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídí právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, může se druhý manžel za podmínek uvedených v tomto ustanovení dovolat neplatnosti takového právního jednání (§ 747 odst. 2 o. z.). Jde o případ tzv. relativní neplatnosti právního jednání, která je stanovena na ochranu zájmu určité osoby, a proto jen ta může vznést námitku jeho neplatnosti (srov. § 586 odst. 1 o. z.); nenamítne-li neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné (srov. § 586 odst. 2 o. z.). Oprávněný manžel uplatňuje relativní neplatnost právního jednání vůči manželovi, který toto právní jednání učinil, a vůči druhé straně právního jednání nebo jiné osobě z něho oprávněné. Byla-li neplatnost relativně neplatného právního jednání řádně uplatněna, nastávají vůči dotčenému právnímu jednání stejné právní následky jako v případě tzv. absolutní neplatnosti, k níž se přihlíží v řízení před soudem, správním úřadem nebo jiným orgánem „i bez návrhu“, tedy bez ohledu na to, zda se jí někdo z účastníků řízení dovolal nebo na ni jinak poukázal (srov. § 588 o. z.). V obou případech právní jednání nemá stranou (stranami) právních vztahů sledované (zamýšlené) právní účinky, obě neplatnosti působí s účinky od počátku (ex tunc) a právní význam mají vůči každému, jehož práva a povinnosti (právní sféru) mohou (uvažováno objektivně) ovlivnit.

V projednávané věci žalovaný 2), který je manželem žalobkyně, uzavřel dne 26. 8. 2014 se společností ACEMA Credit Czech, a. s., zástavní smlouvu, kterou k zajištění svého dluhu vůči této společnosti zřídil zástavní právo k předmětným nemovitostem, jejichž součástí byl dům, v němž se podle tvrzení žalobkyně nacházela rodinná domácnost žalobkyně, žalovaného 2) a jejich dětí. Protože při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy (srov. § 1309 odst. 1 o. z.), nemůže být pochyb o tom, že

výkon zástavního práva spojený se zpeněžením domu, ve kterém se nachází rodinná domácnost, a vedoucí k zániku práva tento dům užívat je neslučitelný s bydlením rodiny. Nacházela-li se v domě, který byl součástí zastavených nemovitostí, vskutku rodinná domácnost žalobkyně, žalovaného 2) a jejich dětí, byla žalobkyně za splnění dalších podmínek stanovených v § 747 odst. 1 o. z. oprávněna dovolat se vůči žalovanému 2) a společnosti ACEMA Credit Czech, a. s. [žalovanému 1) jako jejímu právnímu nástupci] neplatnosti uzavřené zástavní smlouvy, neboť v takovém případě by šlo o právní jednání, které odporuje zákonu a jehož neplatnost vyžaduje výše uvedený smysl a účel ustanovení § 747 o. z. (srov. § 580 odst. 1 o. z.). Uplatnila-li by žalobkyně řádně neplatnost tohoto právního jednání, neměla by zástavní smlouva právní účinky sledované jejími stranami a zástavní právo k předmětným nemovitostem by na základě této smlouvy nevzniklo (nemohlo vzniknout). Závěr soudů, že podle § 747 odst. 2 o. z. se lze neplatnosti právního jednání dovolat pouze vůči manželovi a nikoliv vůči třetím osobám a že postupem podle § 694 odst. 2 věty druhé o. z. nelze „dosáhnout zneplatnění“ právního jednání učiněného žalovaným 2) vůči třetí osobě, proto není správný (ustanovení § 694 o. z. vůbec nelze pro záležitosti upravené ustanoveními § 708 a násl. o. z. o manželském majetkovém právu použít, neboť to výslovně vylučuje ustanovení § 695 o. z.).

Dovolací soud nesouhlasí ani s právním názorem odvolacího soudu, že žalobkyni nelze přiznat právní ochranu, neboť s ohledem na zásadu materiální publicity vyjádřenou především v § 984 odst. 1 o. z. by měla být zaručena ochrana dobré víry v „pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize“ každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve „veřejné evidenci“, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla, přičemž stav zápisu v katastru nemovitostí, v němž byl žalovaný 2) zapsán jako (výlučný) vlastník, byl v rozporu se skutečným právním stavem, neboť předmětné nemovitosti jsou ve společném jmění žalobkyně a žalovaného 2).

Podle ustanovení § 984 odst. 1 o. z. není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje v době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

Citované ustanovení je promítnutím zásady materiální publicity veřejných seznamů v právním řádu, která umožňuje, aby za stanovených podmínek došlo k nabytí práva od neoprávněného, tedy od osoby, která ačkoli je ve veřejném seznamu zapsána jako osoba oprávněná, podle skutečného stavu věcí osobou oprávněnou není. Právní úprava tu sleduje ochranu těch, kdo nabydou věcné právo (a takovým právem je i zástavní právo) za úplatu v dobré víře od osoby, která je podle stavu zápisů ve veřejném seznamu oprávněna takové právo zřídit. Podmínkou takového nabytí práva je úplatnost nabývacího právního jednání [ta je splněna i v případě zástavní smlouvy, kterou bylo zřízeno zástavní právo k zajištění poskytnutého úvěru, neboť zřízení zástavního práva je zde vyváženo poskytnutím peněz zástavním věřitelem (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019 sp. zn. 21 Cdo 4540/2018)] a dobrá víra nabyvatele v soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem (v to, že osoba zapsaná ve veřejném seznamu jako oprávněná osoba je oprávněnou osobou i podle skutečného právního stavu).

V posuzovaném případě se však ochrana zástavního věřitele (společnosti ACEMA Credit Czech, a. s.), který měl na základě zástavní smlouvy uzavřené s žalovaným 2) nabýt zástavní právo k předmětným nemovitostem, jejichž součástí byl dům, v němž se podle tvrzení žalobkyně nacházela rodinná domácnost žalobkyně, žalovaného 2) a jejich dětí, vyplývající z ustanovení § 984 odst. 1 o. z. nemůže uplatnit. Nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem totiž spočíval v rozporu mezi zapsaným výlučným vlastnickým právem žalovaného 2) k předmětným nemovitostem a skutečným stavem, podle něhož nemovitosti byly (měly být) ve společném jmění žalobkyně a žalovaného 2). Takový nesoulad by mohl mít z pohledu ustanovení § 984 odst. 1 o. z. význam jen ve vztahu k nemovitosti, v níž by se nenacházela rodinná domácnost žalobkyně a žalovaného 2) [jejich

rodiny], neboť v takovém případě by mohl být nesoulad kdykoli odstraněn zápisem obou manželů jako společných vlastníků nemovitostí a žalobkyni, která by mohla v tomto směru zjednat nápravu, by tak nemohla být spravedlivě poskytnuta ochrana podle ustanovení § 714 o. z. na úkor ochrany zástavního věřitele podle ustanovení § 984 odst. 1 o. z. Rodinná domácnost manželů nebo rodiny nacházející se v nemovitostech se však do katastru nemovitostí nezapisuje [srov. § 11, § 19 a § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění účinném do 31. 5. 2015], a nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem, který by mohl (a měl) být odstraněn a který by mohl svědčit zástavnímu věřiteli (společnosti ACEMA Credit Czech, a. s.) ve smyslu ustanovení § 984 odst. 1 o. z., proto nemohl v tomto směru vůbec nastat. Samotný zápis společného jmění manželů k nemovitostem v katastru nemovitostí odpovídající skutečnému právnímu stavu o tom, zda se v nich nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nijak nevypovídá.

Z uvedeného vyplývá, že napadený rozsudek odvolacího soudu není správný. Protože nejsou dány podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí dovolání, pro zamítnutí dovolání nebo pro změnu rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud České republiky tento rozsudek (včetně akcesorických výroků o nákladech řízení) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně (Okresnímu soudu v Litoměřicích) k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)