19. 8. 2008

ID: 55104

Oprávnění zástavce věc zastavit

Zástavní věřitel je z pohledu ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, tehdy, jestliže má důvod být přesvědčen o tom, že zástavce má právní titul, který mu umožňuje věc zastavit, tedy že zástavce je vlastníkem zástavy nebo že k ní má podle zákona jiné právo, které mu umožňuje dát věc do zástavy. Otázku dobré víry je třeba hodnotit nejen ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) zástavního věřitele, ale především se zřetelem k objektivním okolnostem. Vždy je třeba zvažovat, zda zástavní věřitel při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu při uzavírání zástavní smlouvy po něm požadovat (od něj očekávat), neměl, popřípadě nemohl mít důvodné pochybnosti o tom, že zástavce je vlastníkem zástavy, popřípadě že má k zástavě jiné právo, které mu ji umožňuje zastavit. Nepodaří-li se náležitě objasnit všechny okolnosti o tom, zda zástavní věřitel přijal zástavu v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, a jsou-li tedy o dobré víře zástavního věřitele pochybnosti, pak platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 3293/2007, ze dne 21.5.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Ing. J. T., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) O. F. R., a.s., zastoupenému advokátem, 2) S. P. a.s., zastoupenému advokátem, o určení že nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, vedené u Okresního soudu Praha-západ pod sp. zn. 7 C 110/2005, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. února 2007, č.j. 23 Co 513/2006-72, tak, že rozsudek krajského soudu a rozsudek Okresního soudu Praha-západ ze dne 7. září 2006, č.j. 7 C 110/2005-49, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu Praha-západ k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se žalobou, podanou u Okresního soudu Praha-západ dne 9. 5. 2005 (po „úpravě formulace žalobního petitu“ doručené Okresnímu soudu Praha-západ dne 26. 7. 2006), domáhal, aby bylo určeno, že „pozemek parc. č. 135/84 v k.ú. O., obec J., zapsaný na LV č. vedeném u Katastrálního úřadu pro S. k., katastrální pracoviště P.-z., není zatížen zástavním právem žalovaného č. 1 pro pohledávku ve výši 830.000.000,- Kč za společností V. a.s.,“ a „že pozemek parc. č. 135/84 v k.ú. O., obec J., zapsaný na LV č. vedeném u Katastrálního úřadu pro S. k., katastrální pracoviště P.-z., není zatížen zástavním právem žalovaného č. 2 pro pohledávku ve výši 130.000.000,- Kč za společností L. spol. s r.o. v likvidaci“. Žalobu zdůvodnil zejména tím, že právní předchůdci žalobce (rodiče žalobce) „obdrželi od bývalého Okresního národního výboru v P.-v. přídělovou listinu ze dne 11. 12. 1952, podle níž se uskutečnil přechod vlastnického práva k nemovitostem v ní uvedeným, mimo jiné i parc. č. 135/2 o výměře 39.665 m2 - role“. Na základě „výroku II. rozsudku Okresního soudu Praha-západ č.j. 7 C 1063/99 a geometrického plánu číslo“ byl žalobce Katastrálním úřadem pro S. k., Katastrálním pracovištěm P.-z. dne 10. 3. 2005, pod č.j. Z-3977/2005-210/2 zapsán jako vlastník pozemkové parcely 135/84 o výměře 39.665 m2 - orná půda do LV č., k. ú. O., obec J., okr. P.-z. Podle zápisu v pozemkové knize bylo někdejším vlastníkem pozemku A. p. Rozhodnutím Ministerstva zemědělství ze dne 24. 3. 1948 byla provedena revize tzv. první pozemkové reformy a tímto rozhodnutím ministerstvo rozhodlo o zrušení Státního pozemkového úřadu, byla vyslovena expropriace všech pozemků, přesahujících výměru 50 ha, kam patřil i pozemek parc. č. 135/2 v k.ú. O., a tím došlo k zániku vlastnického práva k pozemku svědčícího A. p. a vlastníkem se stal stát. K

tomuto přechodu vlastnictví se nevyžadovala intabulace vlastnického práva státu. Přestože A. p. si muselo být vědomo, že není vlastníkem nemovitosti parc. č. 135/2, smlouvou ze dne 9.11.1992 prodalo soubor pozemků, mezi nimi i pozemek parc. č. 135/2, podnikateli JUDr. D. H., který předmět koupě prodal obchodní společnosti R. R., s.r.o., tato společnost soubor pozemků darovala Ing. A. K., který je převedl na manželku P. K. v rámci vypořádání zaniklého tehdy bezpodílového spoluvlastnictví manželů. P. K. nemovitosti vložila jako nepeněžitý vklad do majetku společnosti V. a.s. Dne 26. 8. 1993 byla uzavřena zástavní smlouva mezi K. b., a.s. jako zástavním věřitelem, Ing. A. K. – A., jako zástavcem a vedlejším účastníkem – společností L. s.r.o.– nyní L. spol. s r.o. v likvidaci. Zástavní smlouva sloužila k zajištění úvěru zástavního věřitele, který uzavřel smlouvu o úvěru na částku 130.000.000,- Kč s dlužníkem L. s.r.o. pod reg. č.. K zajištění závazku zastavil zástavce (kromě jiného) i pozemek parc. č. 135/2, a to s odkazem na znalecký posudek a na nabývací titul – darovací smlouvu ze dne 26. 7. 1993. Vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí dne 30. 9. 1993 s právními účinky vkladu dne 27. 9. 1993. Současným věřitelem je žalovaný S. P. a.s. Dne 19. 12. 1996 uzavřel žalovaný 1) [pod původní obchodní firmou L., a.s.] jako zástavní věřitel (nyní pod obchodní firmou O. F. R., a.s.) se společností V. a.s. jako zástavním dlužníkem zástavní smlouvu k zajištění smlouvy o smlouvě budoucí na částku 830.000.000,- Kč. Zástavní dlužník prohlásil, že je výhradním vlastníkem nemovitostí, a to i pozemku parc. č. 135/2 v k.ú. O., obec J., zapsaného u Katastrálního úřadu P.-z. na LV č.. Podle názoru žalobce „úkony, jimiž se údajní vlastníci pokusili zatížit pozemek parc. č. 135/2, nemohou mít žádné účinky ve vztahu k tzv. části pozemkové parcely č. 135/2 o výměře 39.665 m2 - orná půda, která je nyní zapsána v katastru nemovitostí jako pozemek parc. č. 135/84, neboť v důsledku přídělu, učiněného dne 11. 12. 1952 byl vlastníkem pozemku v této výměře žalobce, resp. jeho právní předchůdci a tento pozemek existuje od uvedeného data jako samostatná nemovitá věc“. Žalovaní proto nemohli na základě uvedených zástavních smluv nabýt zástavní právo k pozemku označenému jako pozemek parc. č. 135/84. Právní zájem na určovací žalobě spatřuje žalobce v tom, že je zapsán jako vlastník pozemku parc. č. 135/84 o výměře 39.665 m2 - orná půda, zapsaného na LV č. v k.ú. O., obec J., okres P.-z., avšak jeho práva k této nemovitosti jsou podle katastru nemovitostí omezena smluvním zástavním právem pro pohledávky žalovaných.

Okresní soud Praha-západ rozsudkem ze dne 7. 9. 2006, č.j. 7 C 110/2005-49, žalobu zamítl a rozhodl, že žalobce je povinen „uhradit náhradu nákladů řízení“ žalovanému č. 1 ve výši 12.078,50 Kč k rukám zástupce žalovaného č. 1 a žalovanému č. 2 ve výši 12.078,50 Kč k rukám zástupce žalovaného č. 2. Poté, co dovodil, že žalobce má na požadovaném určení naléhavý právní zájem, považoval soud prvního stupně z výsledků dokazování za prokázané, že právní předchůdce žalobce nabyl vlastnické právo k pozemku původně p.č. část 135/2 v k.ú. O. ke dni 11. 12. 1962 v důsledku vydržení („tato skutečnost byla soudem určena na základě žaloby ve věci sp. zn. 7 C 1063/99 s tím, že žaloba na určení vlastnického práva byla podána v roce 1999“), a že jak Ing. K., tak později společnost V. a.s. uzavřeli zástavní smlouvy, které jsou předmětem žaloby, v obou případech předtím, než žalobce podal žalobu na určení vlastnického práva (vedenou u Okresního soudu Praha-západ pod sp. zn. 7 C 1063/99). Protože zástavci (Ing. K. a V. a.s.) nebyli v době uzavírání zástavních smluv vlastníky pozemku p.č. 132/84 ani nebyl udělen souhlas vlastníka pozemku (žalobce), nemohlo dojít k platnému uzavření obou zástavních smluv v části týkající se pozemku p.č. 132/84 v k.ú. O. Přestože byly zástavní smlouvy zčásti neplatným právním úkonem, s ohledem na ustanovení § 151d obč. zák. zástavní právo podle nich vzniklo, neboť věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli, a ten, kdo ji přijal, byl v dobré víře, že zástavce je oprávněn ji zastavit. Zástavci (Ing. K. a V. a.s.) byli totiž v době uzavírání obou zástavních smluv vedeni v katastru nemovitostí jako vlastníci dotčeného pozemku a jako vlastníci s ním disponovali. To, že nenabyli vlastnické právo platně, bylo konstatováno až v rozsudku Okresního soudu Praha-západ ze dne 12. 4. 2001, č.j. 7 C 1063/99-102, který nabyl právní moci dne 18. 12. 2002. V době uzavírání obou zástavních smluv nikdo jejich vlastnické právo nezpochybňoval, a proto zástavní věřitelé jednali v dobré víře. K námitce žalobce, že zástavní smlouvy se nemohly týkat i pozemku p.č. část 135/2 v k.ú. O., později označeného p.č. 135/84 v k.ú. O., z toho důvodu, že tato část pozemku – p.č. 135/84 v k.ú. O. – „žila svým právním

životem v důsledku dědění a následných majetkových převodů“, soud prvního stupně uvedl, že „po srovnání výměr pozemku došel k závěru, že zástavní smlouvy se týkaly i pozemku p.č. část 135/2 (později označeného p.č. 135/84) z důvodu, že předmětem záboru v roce 1948 byl pozemek o výměře 195.662 m2, předmětem přídělu byl pozemek část 135/2 (později označená 135/84) o výměře 39665 m2, současná výměra pozemku p.č. 135/2 (po určení vlastnického práva soudem) je 165.252 m2; je tedy zřejmé, že zástavce v době uzavírání zástavních smluv zastavoval pozemek celý“. Soud prvního stupně nesdílel názor žalobce, že „vlastnické právo je nedotknutelné a nikdo nemůže toto vlastnické právo porušovat“. Odkázal na ustanovení § 151d obč. zák. s tím, že toto ustanovení ve značném rozsahu chrání dobrou víru zástavního věřitele. Preference zástavního věřitele je dána domněnkou jeho dobré víry.

K odvolání žalobce Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 6. 2. 2007, č.j. 23 Co 513/2006-72, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o zamítnutí žaloby o určení, že pozemek parc. č. 135/84 v k.ú. O., obec J., zapsaný na LV č. vedeném Katastrálním úřadem pro S. k., katastrální pracoviště P.-z., není zatížen zástavním právem prvního žalovaného pro pohledávku 830.000.000,- Kč za společností V. a.s. a zástavním právem druhého žalovaného pro pohledávku 130.000.000,- Kč za společností L. spol. s r.o. v likvidaci, potvrdil, ve výrocích o náhradě nákladů řízení rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že „se žalovaným náhrada nákladů řízení před soudem I. stupně nepřiznává“, a rozhodl, že žalovaným se nepřiznává náhrada nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně, že v daném případě bylo prokázáno, že zástavní věřitelé jednali při uzavírání zástavních smluv v dobré víře; zástavní věřitelé vycházeli především z údajů z výpisu z katastru nemovitostí, že zástavci jsou vlastníky pozemku p.č. 135/2 v k.ú. O. zahrnující část pozemku přiděleného předchůdci žalobce a nemohli mít důvodné pochybnosti, že tomu tak není. Dovodil dále, že „bylo na žalobci, aby prokázal, že zástavní věřitelé při uzavírání zástavních smluv nebyli v dobré víře, že zástavce je oprávněn pozemek p.č. 135/2 zastavit“. Žádný takový důkaz žalobcem předložen nebyl a pouhé jeho tvrzení, že předmětný pozemek „žil svým právním životem“, ač zahrnut do původního pozemku p.č. 135/2, není takovým důkazem, který by vyvrátil domněnku, že v pochybnostech platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře. I v době uzavírání zástavních smluv v roce 1993 a 1996 ani z chování žalobce nemohli mít zástavní věřitelé pochybnosti, neboť žalobce vlastnictví zástavců nezpochybňoval; žalobu o určení svého vlastnického práva k předmětnému pozemku podal u soudu až v roce 1999. Odvolací soud tak dospěl k závěru, že „zástavní právo v daném případě vzniklo, neboť věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijal v dobré víře, že zástavce byl oprávněn věc zastavit“.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž znovu dovozuje, že vydáním přídělové listiny v roce 1952 předchůdcům žalobce vzniklo vlastnické právo k pozemku jako samostatné věci v právním smyslu. Ve zjednodušené evidenci byl tento pozemek označován jako „část pozemku parc. č. 135/2 o výměře 39.665 m2. Jestliže zástavci (Ing. K. anebo V. a.s.) vystupovali při zřizování zástavního práva ve prospěch žalovaných jako vlastníci pozemku parc.č. 135/2, mohly se tyto úkony týkat pouze pozemku, který byl pozemkem parc. č. 135/2 v roce 1993, resp. 1996, kdy byla zřizována zástavní práva. Pozemek parc. č. 135/84 v roce 1993 ani v roce 1996 již součástí pozemku parc. č. 135/2 nebyl. Dovolatel vytýká odvolacímu soudu, že „se s touto argumentací nijak nevypořádal, když ji v podstatě ignoruje a soustředí se pouze na otázku dobré víry žalovaných či jejich právních předchůdců“, a že odmítá žalobcův argument jako pouhé tvrzení, „že předmětný pozemek žil svým právním životem, ač zahrnut do původního pozemku p.č. 135/2“. S tímto přístupem se dovolatel neztotožňuje a trvá na svém stanovisku, že pozemek vznikl nejpozději již v roce 1962 a svůj samostatný právní osud měl. Byl předmětem dědictví (v roce 1957), darování (v roce 1974) i převodu (v roce 1986). Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i „rozhodnutí soudu prvního stupně“ zrušil a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a 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 tím, zda v posuzovaném případě je dovolání přípustné.

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

Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé [§ 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř.], jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř.], nebo jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanoven § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. a jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam [§ 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.].

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem [§ 237 odst. 3 o.s.ř.].

Žalobce napadá dovoláním rozsudek odvolacího soudu, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně o věci samé potvrzen. Protože dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. není v této věci přípustné (ve věci nebylo soudem prvního stupně vydáno rozhodnutí ve věci samé, které by odvolací soud zrušil), může být přípustnost dovolání v této věci založena jen při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., tedy jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst. 3 o.s.ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu ustanovení § 237 odst. 3 o.s.ř. ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

V posuzovaném případě - jak vyplývá z odůvodnění napadeného rozsudku - řešil odvolací soud mimo jiné právní otázku, za jakých podmínek může vzniknout zástavní právo, není-li předmět zástavy ve vlastnictví zástavce. Protože tato právní otázka dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu ve všech souvislostech vyřešena a protože posouzení uvedené otázky bylo pro rozhodnutí projednávané věci významné (určující), představuje napadený rozsudek odvolacího soudu z tohoto hlediska rozhodnutí, které má po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je v tomto směru podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) 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 je opodstatněné.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené; zástavní právo se vztahuje na zástavu, její příslušenství a přírůstky, avšak z plodů jen na ty, které nejsou oddělené (§ 151a odst. 1 obč. zák. ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2000). Zástavní právo

vzniká na základě písemné smlouvy, schválené dědické dohody nebo ze zákona (§ 151b odst. 1 obč. zák. ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2000). Zástavní právo vzniká, jde-li od nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí (§ 151b odst. 2 obč. zák. ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2000). Dá-li někdo do zástavy cizí věc bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, vznikne zástavní právo jen, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit; v případě pochybností platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře (§ 151d odst. 1 obč. zák. ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2000).

Z hlediska skutkového stavu bylo v posuzovaném případě zjištěno (správnost těchto zjištění dovolatel nenapadá), že dne 26. 8. 1993 uzavřela obchodní společnost L. spol. s r.o., s K. b., a.s., smlouvu o úvěru pod reg. č. znějící na částku 130.000.000,- Kč s termínem splatnosti tři měsíce od čerpání úvěru. K zajištění tohoto závazku uzavřel „Ing. A. K. – A., ženatý“, jako zástavce, s K. b., a.s., jako zástavním věřitelem, dne 26. 8. 1993 zástavní smlouvu, jíž zastavil nemovitosti v k.ú. O., obci J., okrese P. – z., mimo jiné i pozemek s parcelním číslem 135/2. Dne 19. 2. 1996 uzavřela „V. a.s.“, jako zástavní dlužník se společností „L. a.s.“, jako zástavní věřitel, zástavní smlouvu, kterou zřídil zástavní dlužník k zajištění „smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřené mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem na částku 830.000.000,- Kč“ zástavní právo k nemovitostem v „k.ú. 03 O., obec 026 J., zapsaným u katastrálního úřadu P. – z., k.ú. O., LV“ (mimo jiné i k p.č. 135/2) ve prospěch zástavního věřitele. K odevzdání věci zástavnímu věřiteli došlo vkladem obou zástavních smluv do katastru nemovitostí. Zástavci, tj. Ing. A. K. a později V. a.s., byli v době uzavírání uvedených zástavních smluv vedeni v katastru nemovitostí jako vlastníci, mimo jiné i sporného pozemku parc. č. 135/2. Rozsudkem Okresního soudu Praha – západ ze dne 12. 4. 2001, č.j. 7 C 1063/99-102 (ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2002, sp. zn. 26 Co 197/2002), který nabyl právní moci 18. 12. 2002, bylo mimo jiné určeno, že „žalobce Ing. J. T., r.č., je jediným a výlučným vlastníkem části pozemku č. parc. 135/2 zapsaného v operátu katastru nemovitostí vydaného katastrálním úřadem P. – z. na LV č. a LV č. pro obec J. a katastrální území O., a to v rozsahu výměry 39.665 m2 – orná půda, který je zobrazen na geometrickém plánu č. vyhotoveném úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. P. F. jako pozemek nově označený jako p.č.“.

I když je zástavní smlouva neplatná proto, že zástavce podle ní dal do zástavy cizí nemovitost bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, neznamená to bez dalšího, že zástavní právo k nemovitosti – bylo-li podle této smlouvy vloženo do katastru nemovitostí – nevzniklo (nemohlo vzniknout). Přestože je zástavní smlouva neplatným právním úkonem, z ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. vyplývá, že zástavní právo podle ní vznikne, avšak jen tehdy, byla-li zástava odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijal v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, přičemž v případě pochybností platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2004, sp. zn. 21 Cdo 2074/2003, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 169, ročník 2004).

Za podmínek uvedených v ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. vzniká na základě smlouvy zástavní právo bez ohledu na to, zda zástavou je movitá věc nebo nemovitost. Odevzdáním nemovitosti ve smlouvě uvedenému zástavnímu věřiteli se ve smyslu tohoto ustanovení rozumí vklad zástavního práva do katastru nemovitostí v jeho prospěch (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.1999, sp. zn. 21 Cdo 328/99, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 48, ročník 2000, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2001, sp. zn. 29 Cdo 2512/2000, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod č. 1, ročník 2002, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.8.2004, sp. zn. 21 Cdo 2074/2003).

Zástavní věřitel je z pohledu ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. – obecně vzato – v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, tehdy, jestliže má důvod být přesvědčen o tom, že zástavce má

právní titul, který mu umožňuje věc zastavit, tedy že zástavce je vlastníkem zástavy nebo že k ní má podle zákona jiné právo, které mu umožňuje dát věc do zástavy. Otázku dobré víry je třeba hodnotit nejen ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) zástavního věřitele, ale především se zřetelem k objektivním okolnostem. Vždy je třeba zvažovat, zda zástavní věřitel při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu při uzavírání zástavní smlouvy po něm požadovat (od něj očekávat), neměl, popřípadě nemohl mít důvodné pochybnosti o tom, že zástavce je vlastníkem zástavy, popřípadě že má k zástavě jiné právo, které mu ji umožňuje zastavit. Ve svých důsledcích pak jde o posouzení dobré víry zástavního věřitele ve vztahu k právnímu titulu, na základě kterého mu zástavce dává (zástavní smlouvou) věc do zástavy. Nepodaří-li se náležitě objasnit všechny okolnosti o tom, zda zástavní věřitel přijal zástavu v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, a jsou-li tedy o dobré víře zástavního věřitele pochybnosti, pak platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře (srov. § 151d odst. 1 větu druhou obč. zák.) [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2004, sp. zn. 21 Cdo 2074/2003, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 169, ročník 2004].

Odvolací soud v dovoláním napadeném rozhodnutí z citovaných východisek při posuzování vzniku zástavního práva důsledně nevycházel, když dovodil, že „zástavní právo v daném případě vzniklo, neboť věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijal v dobré víře, že zástavce byl oprávněn věc zastavit“.

Jak bylo totiž v projednávané věci zjištěno (a dovolatel na to správně poukazuje v dovolání), část p. č. 135/2 o výměře 39.665 m2 (později označená jako p.č. 135/84 v k.ú. O.) byla vedena ve zjednodušené evidenci s původem „přídělový plán“ jako vlastnictví právních předchůdců žalobce a později i žalobce na listu vlastnictví č. v k.ú. O. Zároveň byla p. č. 135/2 v k.ú. O. vedena na listu vlastnictví č.. Je tedy zřejmé, že již v době uzavírání obou zástavních smluv bylo z katastru nemovitostí seznatelné, že část p. č. 135/2 o výměře 39.665 m2 (později označená jako p.č. 135/84 v k.ú. O.) nebyla (nemusela být) ve vlastnictví zástavců Ing. A. K. a později společnosti V. a.s.

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice. Je zdrojem informací, které slouží mimo jiné také k ochraně práv k nemovitostem. Katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty [srov. § 1 a 21 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)]. Katastr nemovitostí je, co se týče zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, vybudován zejména na principu formální publicity (veřejnosti katastru nemovitostí) a materiální publicity (důvěry, veřejné víry ve správnost zápisů v katastru nemovitostí). Protože katastr nemovitostí je souborem údajů o nemovitostech, je třeba jej chápat jako celek, který úplnou informaci podává teprve ve své komplexnosti. Výpis z katastru nemovitostí je (i když i pro něj platí princip materiální a formální publicity) pouze dílčím údajem z katastru nemovitostí. Dobrá víra ve smyslu § 151d odst. 1 obč. zák. ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2000 ve vztahu ke katastru nemovitostí tedy předpokládá, že je katastr nemovitostí také jako jediný celek vnímán a je s ním i takto zacházeno.

Zástavní věřitelé při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu při uzavírání zástavní smlouvy po nich požadovat (od nich očekávat) měli vlastnické poměry k zástavě ověřit v katastru nemovitostí a na základě tam vedených údajů měli mít důvodné pochybnosti o tom, že zástavci jsou vlastníky zástavy, popřípadě měli zjistit, že k zástavě existuje jiné právo, které zpochybňuje možnost nemovitosti zastavit. K této skutečnosti však odvolací soud při posuzování, zda při zastavování cizí věci (části p. č. 135/2 o výměře 39.665 m2 - později označené jako p.č. 135/84 v k.ú. O.) bez souhlasu jejího vlastníka přijal zástavní věřitel věc v dobré víře, že zástavce je oprávněn ji zastavit, nepřihlédl. Jeho závěr, že „věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijal v dobré víře“, proto není správný.

Nejvyšší soud České republiky proto rozsudek odvolacího soudu zrušil (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem o.s.ř.). Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud České republiky i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat