

Propadná zástava

Smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví zástavního dlužníka k zástavě, je neplatným právním úkonem podle § 39 ObčZ.

Smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví zástavního dlužníka k zástavě, je neplatným právním úkonem podle § 39 ObčZ.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1053/2001, ze dne 12.12.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně I. K., zastoupené advokátem, proti žalovanému J. G., zastoupenému advokátem, o neplatnost kupní smlouvy a o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Bruntále - pobočka Krnov pod sp. zn. 15 C 191/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. listopadu 2000, č. j. 10 Co 46/2000 - 106, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. listopadu 2000, č. j. 10 Co 46/2000 - 106, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Bruntále - pobočka Krnov (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 26. října 1999, č. j. 15 C 191/98-76, výrokem I. určil, „že kupní smlouva o koupi nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 711 pro obec a k. ú. K. - O., a to stavební parcely č. 792 o výměře 154 m² s domem č. p. 319 na parcele č. 792 a p. p. č. 793 o výměře 310 m² zahrada uzavřená dne 1. dubna 1998 I. K. zastoupenou ing. M. G. jako prodávajícím a J. G. jako kupujícím, je neplatná“, výrokem II. zamítl „návrh žalobkyně na určení, že je vlastníci nemovitostí uvedených v odst. I tohoto rozsudku“ a výrokem III. zamítl „protinávrh žalovaného, že žalobkyně je povinna vyklidit nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí pro obec a k. ú. K. - O. na listu vlastnictví č. 711, a to parcely č. 792 o výměře 154 m² včetně domu č. p. 319 a parcely č. 793 zahrada o výměře 310 m²“. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze skutečnosti, že Ing. M. G., syn žalovaného, poskytl žalobkyni půjčku 100.000,- Kč. Veškerá jednání ohledně půjčky vedla žalobkyně s žalovaným. Podle smlouvy o půjčce, kterou žalobkyně podepsala 13. 1. 1997, měla uvedený obnos vrátit do 13. 2. 1997. Úroky z prodlení účastníci smlouvy dohodli ve výši 400,- Kč za každý započatý den. Vedle toho dojednali smluvní pokutu 5.000,- Kč za každý den prodlení. K zajištění půjčky, úroků a smluvní pokuty účastníci uzavřeli zástavní smlouvu, kterou žalobkyně zastavila stavební parcelu č. 792, objekt bydlení čp. 319 postavený na této parcele a zahradu parcelní číslo 793, vše v obci a katastrálním území K. - O. Žalobkyně Ing. M. G. dále udělila plnou moc k prodeji zmíněných nemovitostí. Dne 1. dubna 1998 žalobkyně, zastoupená na základě uvedené plné moci Ing. M. G., uvedené nemovitosti prodala za kupní cenu 250.000,- Kč žalovanému. Soud dospěl k závěru, že kupní smlouva je neplatná, neboť

projev vůle žalobkyně nesměřoval k prodeji nemovitostí, ale toliko k zajištění závazku, když současná právní úprava nezná kupní smlouvu jako zajišťující institut. Žalobu na určení vlastnictví zamítl pro nadbytečnost a nedostatek naléhavého právního zájmu na takovém určení, když dostatečnou ochranu mělo žalobkyni poskytnout určení neplatnosti kupní smlouvy.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. listopadu 2000, č. j. 10 Co 46/2000-106, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. tak, že se zamítá „žaloba, aby bylo určeno, že kupní smlouva o koupi nemovitostí zapsaných na LV č. 711 pro obec K. a katastrální území O. u Katastrálního úřadu v B., pracoviště v K. a to: parc. č. 792 - zastavěná plocha o výměře 154 m² a objektu bydlení č. p. 319 v K. na ulici P. 14, nacházejícím se na parc. č. 792, a parc. č. 793 - zahrada o výměře 310 m², uzavřená dne 1. 4. 1998 mezi I. K., zastoupenou Ing. M. G., jako prodávající a J. G. jako kupujícím, je neplatná“, a ve výroku III. tak, že „žalobkyně je povinna vyklidit nemovitosti zapsané na LV č. 711 u Katastrálního úřadu v B., pracoviště v K., pro katastrální území O., obec K., a to parcelu č. 792 o výměře 154 m² - zastavěná plocha, včetně objektu bydlení č. p. 319 a parcelu č. 793 - zahrada o výměře 310 m² do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku“. Dále rozhodl o nákladech řízení. Výrok rozsudku soudu prvního stupně, kterým byla zamítnuta žaloba na určení vlastnictví žalobkyně, zůstal odvoláním nedotčen.

Odvolací soud konstatoval, že žalobkyně půjčku do sjednané doby nevrátila, proto s žalovaným dále dohodla postupně prodloužení doby její splatnosti tak, že mu v měsících únoru až srpnu zaplatila po částkách za prodlení celkem 84.800,- Kč. Dále vyšel ze zjištění, že nemovitosti, které byly předmětem kupní smlouvy, znalec ocenil částkou 573.370,- Kč; plnou mocí, kterou žalobkyně podepsala 5. 2. 1997, zmocnila Ing. M. G. k jejich prodeji za 250.000,- Kč. Ten poté nemovitosti 1. 4. 1998 prodal za tuto částku žalovanému. Odvolací soud uvedl, že na určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy neměla žalobkyně naléhavý právní zájem, neboť na základě výroku soudu o neplatnosti této smlouvy by katastrální úřad nemohl provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. To by mohl učinit pouze na základě soudního rozhodnutí, kterým by byl určen vlastník nemovitostí. V rámci rozhodování o vzájemné žalobě žalovaného na vyklizení předmětných nemovitostí odvolací soud předběžně řešil otázku jejich vlastnictví, tedy otázku platnosti kupní smlouvy z 1. 4. 1998 a související smlouvy o zastoupení žalobkyně. Konstatoval, že kupní smlouva je určitá, srozumitelná, neodporuje dobrým mravům a nebyla uzavřena nesvobodně a nevázně. Vady neshledal ani pokud jde o předmětnou plnou moc. Neuvěřil žalobkyni, že by neznala obsah listin, jež podepsala včetně zmíněné plné moci, od níž měla možnost odstoupit a prodeji nemovitostí zabránit. Odvolací soud nezjistil ani objektivně existující rozpor mezi zájmy žalobkyně a jejího zástupce Ing. M. G. ve smyslu § 22 odst. 2 občanského zákoníku (dále „ObčZ“), tento závěr podrobně zdůvodnil a uzavřel, že žalobkyni byl obsah listin znám a uvědomovala si důsledky, které pro ni uzavření všech závazků představovalo. Rozpor mezi zájmy žalobkyně a jejího zástupce odvolací soud neshledal ani pokud jde o smluvené úroky, které činily 144% ročně z půjčené částky, nicméně takto vysoké úroky byly sjednány v rozporu s dobrými mravy. Žalovaný tedy prokázal svoje vlastnické právo k předmětným nemovitostem a zákonný důvod pro jejich vyklizení ve smyslu § 126 ObčZ.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 238 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu účinného před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. b) a d) OSŘ. Odkázala na názor soudu prvního stupně, který konstatoval, že předmětná kupní smlouva je neplatná, neboť její projev nesměřoval k prodeji nemovitostí, ale k zajištění závazku, a také proto, že současná právní úprava nezná kupní smlouvu jako zajišťovací institut. Uvedla, že ač odvolací soud konstatoval, že smlouva o půjčce v části o smluvních úrocích, které činily 144% ročně z půjčené částky, je v rozporu s dobrými

mravy a půjčka předcházela kupní smlouvě a úzce navazovala na plnou moc, dále se touto otázkou nezabýval. Pokud odvolací soud uvedl, že zmocnění k prodeji nemovitostí mělo všechny náležitosti a nebyl zjištěn rozpor mezi zájmy žalobkyně a jejího zástupce, nechal v úvahu, že nemovitosti byly prodány toliko za 250.000,- Kč, zmocněnec neprovedl dražbu nebo se nesnažil nemovitosti prodat za odhadní cenu a o tom ji neinformoval. Od počátku byla žalovaným ubezpečována, že je ochoten jí peníze půjčit. Nikdy ale nehovořil o tom, že jí je půjčí jeho syn, a jednala pouze se žalovaným. Smlouvy vždy podepisovala dodatečně a byly vždy antidatovány. Stále byla ubezpečována, že jde o formalitu a běžnou praxi. Žádnou dohodu si nepřečetla a nebylo jí nápadné, že podepisuje zmocnění na prodej domu v hodnotě 573.000,- Kč za 250.000,-Kč. Takto byla žalovaným úmyslně podvedena. Ing. G. zmocnila k prodeji domu pouze formálně, nikdy ale neměla úmysl nemovitosti prodat. Zmocněnec si peníze ponechal, aniž zaplatil daň z prodeje nemovitostí. Odvolací soud správně konstatoval, že dohoda o smluvních úrocích je v rozporu s dobrými mravy. Tato půjčka byla určena k podnikání a měl být proto vzat v úvahu § 502 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku v části o povinnosti platit úroky ve výši nejvýše přípustné podle místně příslušné banky, v tomto případě 16% ročně. Zaplatila 84.000,-Kč, ale zákonný úrok by činil 16.000,- Kč. Nikdy nebyla vyzývána k okamžitému zaplacení dluhu, neboť věřiteli vyhovovala měsíční platba. Zaplatila mu celkem 131.000,- Kč, což ale nemohla dokázat. Dne 28. ledna 1999 chtěla dluh zaplatit, věřitel ji ale odmítl. Ani 3. 2. 1999 právní zástupce žalovaného od jejího právního zástupce částku peněz nepřevzal a zdůvodnil to tak, že prodejem zástavy považuje pohledávku za uspokojenou. I přes tuto skutečnost podal právní zástupce návrh na vydání platebního rozkazu, který byl vydán 31. 8. 2000 na zaplacení částky 100.000,-Kč s úrokem z prodlení ve výši 21% od 14. 4. 1997 do zaplacení s úroky ve výši 400,- Kč za každý den, počínaje 14. 8. 1997 a se smluvní pokutou ve výši 100.000,-Kč a s povinností zaplatit náklady řízení 39.190,- Kč, proti němuž žalobkyně podala odpor. Také před jednáním odvolacího soudu nabídla možnost urovnání sporu dohodou, když navrhla uhradit částku 250.000,-Kč s odpočtem 84.000,- Kč, avšak ani to nebylo žalovaným přijato. Požadoval částku odhadní ceny domu, tedy 572.000,-Kč, nikoliv tedy, za částku, za kterou byly nemovitosti skutečně prodány. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalovaný v návaznosti na názor soudu prvního stupně, že kupní smlouva nemůže být zajišťovacím institutem, namítá, že o takový institut v daném případě nešlo. Argumentace soudu prvního stupně byla v tomto směru zmatečná. Z podrobného popisu průběhu událostí od zapůjčení částky 100.000,-Kč po podání návrhu na vklad zástavního práva dále dovozuje, že záměrem věřitele bylo docílení vrácení půjčky a úroků. Pokud jde o prodej předmětných nemovitostí a s tím spojenou plnou moc, soud prvního stupně pochybil, pokud nelogicky uvedl, že žalobkyně kupní smlouvu podepsala, protože jí žalovaný ujišťoval, že podpis je nutný pro poskytnutí půjčky. Odvolací soud, který si uspořádal časové souvislosti, tento názor nesdílel. Kupní smlouvu žalobkyně nepodepsala - podepsal ji její právní zástupce a její podpis nebyl nutný pro zapůjčení hotovosti, kterou žalobkyně získala již 13. 1. 1997, plná moc je z 5. 2. 1997 a kupní smlouva byla uzavřena 1. 4. 1998. Závěry soudu prvního stupně svědčí o nepochopení podstaty věci. Plnou moc žalobkyně podepsala dobrovolně, byla si vědoma, co činí a že na jejím základě může syn žalovaného nemovitosti prodat, pokud nebude dluh vrácen. Plnou moc mohla také kdykoliv vypovědět. Dluh nevrátila, žalovanému platila měsíčně úroky a od září platit přestala. Na výzvy nereagovala. Až za této situace byly žalovaným učiněny kroky k vložení zástavního práva k předmětným nemovitostem. Dopisem z 9. 12. 1997 byla žalobkyně vyzvána k zaplacení dluhu a upozorněna, že může dojít k realizaci zástavy. Na to nereagovala, ani na další upozornění z 13. 3. 1998, ač stále mohla plnou moc odvolat. Odvolala ji až 14. 5. 1998, tedy poté, kdy byl učiněn příslušný právní úkon. Pokud odvolací soud uvedl, že smlouva o půjčce v části o smluvních úrocích je v rozporu s dobrými mravy, jde o polemickou úvahu, která ale nesouvisí s meritem věci. Uvádí, že zastavárny nemohou poskytovat podmínky srovnatelné s peněžním ústavem a odkazuje na § 502 obchodního zákoníku a příslušný komentář k němu. Úrok v „obvyklé výši“ nelze hodnotit podle praxe peněžních ústavů, ale podle

praxe obvyklé u zastaváren. Z tohoto pohledu šlo o úrok obvyklý. Pokud žalobkyně v tomto směru argumentuje úrokem z prodlení, pak jej zaměňuje za úrok za zapůjčení. Za lichý označuje argument z dovolání, že odvolací soud nevzal v úvahu prodej nemovitostí za 250.000,-Kč a nikoliv za odhadní cenu a neprovedení dražby. Tu nemohl zmocněnec provést, neboť mu byla udělena plná moc k prodeji nemovitostí a nikoliv k dražbě. Další argumentaci dovolatelky považuje za spekulativní a nepravdivou. Žaloba na zaplacení byla podána z opatrnosti vzhledem k běhu promlčecí lhůty. Navrhuje, aby odvolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. [30/2000](#) Sb., tedy podle OSŘ ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem) a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ [dovolatelka sice tvrdí, že uplatňuje i dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b) OSŘ, podle obsahu dovolání však tomu tak není] a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

V projednávané věci učinil soud prvního stupně zjištění, že předmětná kupní smlouva byla uzavřena za účelem zajištění plnění z poskytnuté půjčky. Dlužnice (žalobkyně), uzavřela s věřitelem (synem žalovaného) zástavní smlouvu ohledně nemovitostí a současně mu udělila plnou moc k prodeji zastavených nemovitostí. To ostatně potvrzuje i žalovaný ve vyjádření k dovolání, ve kterém uvádí, že žalovaná si byla vědoma že na základě jí udělené plné moci může syn žalovaného nemovitosti prodat, pokud nebude dluh vrácen, a že dopisem z 9. 12. 1997 byla žalobkyně vyzvána k zaplacení dluhu a upozorněna, že může dojít k realizaci zástavy. Účelem ujednání mezi žalobkyní a synem žalobce bylo tedy sjednání propadné zástavy.

Touto problematikou se Nejvyšší soud vícekrát zabýval a jeho judikatura je již konstantní. Například v rozsudku ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/99, publikovaném v Soudní judikatuře č. 12/2000, se uvádí, že kupní smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě, je neplatným právním úkonem podle § 39 ObčZ ... 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 (srov. § 151a odst. 1 a § 151f ObčZ). Zástavní právo tedy zástavnímu věřiteli umožňuje, aby dosáhl uspokojení své pohledávky, jestliže ji neuspokojil řádně a včas dlužník, z výtěžku prodeje (jiného zpeněžení) zástavy. Smlouva (dohoda, ujednání), jejímž skutečným smyslem je sjednání tzv. propadné zástavy (uspokojení pohledávky zástavního věřitele tím, že mu připadne zástava do vlastnictví), je v rozporu s účelem zástavního práva tak, jak jej stanoví zákon, a tedy pro rozpor s účelem zákona neplatná podle ustanovení § 39 ObčZ. Podle tohoto ustanovení je proto neplatná také kupní smlouva, která byla uzavřena za tím účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě.

Zákon stanoví způsob, kterým se zástavní věřitel může domáhat uspokojení své pohledávky ze zástavy. V době uzavření smlouvy mezi účastníky byl tento způsob stanoven v § 151f ObčZ, podle kterého není-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna, může se zástavní věřitel domáhat uspokojení ze zástavy, a to i tehdy, když zajištěná pohledávka je promlčena. Novela č. [27/2000](#) Sb. upřesnila znění tohoto ustanovení tak, že není-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna, může zástavní věřitel u soudu navrhnout prodej zástavy, a to i tehdy, když zajištěná pohledávka je

promlčena. Již před touto novelou pak platilo, že zástavní věřitel nemůže prodat zástavu sám, ale může se domáhat uspokojení ze zástavy; smlouva, která dávala zástavnímu věřiteli právo zastavenou nemovitost prodat (byť formálně uzavřená tak, že zástavní dlužník dal zástavnímu věřiteli plnou moc k prodeji nemovitosti), obchází zákon a je neplatná. Lze poukázat na skutečnost, že tato zásada je nyní výslovně uvedena v § 169 písm. c) ObčZ, uplatňovala se však i dříve.

Na uvedeném závěru nic nemění okolnost, že zástava neměla připadnout do vlastnictví věřitele, ale jeho otce; i tak šlo o faktické sjednání propadné zástavy, z jejíž realizace měla mít prospěch osoba blízká věřiteli (§ 116 ObčZ).

Skutečnost, že v daném případě kupní smlouva obcházela kogentní ustanovení ObčZ o způsobu realizace zastavené nemovitosti, je pro posouzení věci rozhodující; proto by bylo nadbytečné zabývat se dalšími námitkami dovolatelky, zejména námitkou, že sjednaná výše úroků je v rozporu s dobrými mravy a důsledky této skutečnosti. Ostatně placení úroků není předmětem tohoto řízení.

Odvolací soud zamítl žalobu na určení neplatnosti smlouvy s tím, že žalobkyně nemá na takovém určení naléhavý právní zájem [§ 80 písm. c) OSŘ], neboť podkladem pro změnu zápisu v katastru nemovitostí by mohl být jen rozsudek o určení vlastnictví. Podle konstantní judikatury dovolacího soudu jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (vlastnictví), není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu (např. rozsudek ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II. Odon 50/96, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/1996). V dané věci se však žalobkyně, jejíž návrh na určení vlastnictví byl soudem prvního stupně (v důsledku procesní pasivity žalobkyně již pravomocně) zamítnut, již určení vlastnictví domáhat nemůže, nenastanou-li nové skutečnosti, které tu v době rozhodování soudu prvního stupně nebyly. Pro její právní postavení za této situace může mít význam i určení neplatnosti smlouvy; pokud odvolací soud uvažoval jinak, spočívá i v této části jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ, věta za středníkem) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 OSŘ). Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 věta druhá OSŘ).

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

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)

- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležité odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)