24. 2. 2006

ID: 38719

Zajišťovací převod práva

O zajišťovací převod práva jde tehdy, jestliže dlužník převede na věřitele své právo s rozvazovací podmínkou, že zajištěný závazek bude splněn. Zajišťovacím převodem práva tak dochází - byť podmínečně - ke změně v osobě nositele práva; bude-li závazek splněn, obnovuje se bez dalšího původní stav.
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 obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2271/2002, ze dne 31.3.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o dovolání 1. A. Š. a 2. D. Š., oba zast. advokátem, podanému proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 25. července 2002, sp. zn. 12 Co 444/2002, (v právní věci žalobců a) V. S. a b) A. S., oba zast. advokátem, proti žalovaným 1. A. Š. a 2. D. Š., oba zast. advokátem, o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 9 C 21/2002) tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 25.7. 2002, č.j. 12 Co 444/2002-40, a rozsudek Okresního soudu v Klatovech ze dne 10.4. 2002, č.j. 9 C 21/2002-24, a věc vrátil Okresnímu soudu v Klatovech k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Klatovech svým rozsudkem ze dne 10.4.2002 pod č.j. 9 C 21/2002-24 uznal žalované povinnými vyklidit sporný dům a vyklizený jej předat prvnímu žalobci do 15 dnů od zajištění náhradního bytu nižší kategorie, byť i menší podlahové plochy, i mimo obec K. ve vzdálenosti do 15 km. Návrh žalobců, aby soud uložil všem, kdo bydlí se žalovanými ve společné domácnosti, povinnost vyklidit předmětnou nemovitost, byl zamítnut. Žalovaní byli rovněž zavázáni nahradit žalobcům společně a nerozdílně náklady řízení.

K odvolání žalobců, se věcí zabýval Krajský soud v Plzni, který svým rozsudkem ze dne 25.7. 2002, č.j. 12 Co 444/2002-40, rozsudek soudu prvního stupně v napadené části, tj. ve výrocích pod body I a III, změnil tak, že žalovaní jsou povinni vyklidit sporný dům a vyklizený jej předat žalobcům do 30 dnů od právní moci rozhodnutí. Dále byla žalovaným uložena povinnost společně a nerozdílně nahradit žalobcům náklady řízení před soudy obou stupňů.

Krajský soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními nalézacího soudu, vyvodil z nich však odlišné právní závěry.

Žalobci se podanou žalobou domáhají vyklizení nemovitosti, kterou společně vlastní. Žalovaní nemovitost užívají bez právního důvodu od roku 1999, kdy ji prodali M. Z., který ji poté kupní smlouvou ze dne 25.4. 2001 prodal žalobcům, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva nastaly k 1.11. 2001.

Na základě toho, že žalovaní spornou nemovitost prodali, že neuzavřeli s žalobci nájemní smlouvu, a že za bydlení až na platbu za jeden měsíc nic neplatili, soudy obou stupňů dovodily povinnost žalovaných dům vyklidit. Zatímco však okresní soud vázal vyklizení na zajištění bytové náhrady, krajský soud takovéto podmínění nazřel jako rozporné s dobrými mravy, a povinnost žalovaných vyklidit nemovitost „změkčil“ pouze stanovením delší než zákonné lhůty.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Dovolatelé rozebírají situaci, za které přišli o dům a na které má podle nich svůj podíl pan Z. Proto se odvolací soud mýlil, když za příčinu považoval nezodpovědné chování prvního žalovaného. Druhá žalovaná se souvisejícími obchodními transakcemi nemá nic společného a v domě žije jako bývalá manželka prvého žalovaného společně s dětmi (11, 21 a 25 let). Sociální situace žalovaných, kteří nemají jinou možnost bydlení, kontrastuje s postavením žalobců a odůvodňuje – z hlediska dobrých mravů – nárok na bytovou náhradu.

K tomuto dovolání podali žalobci vyjádření, ve kterém rozporují tvrzení žalovaných o nekorektním jednání pana Z. První žalovaný neměl dostatečně zjištěny skutečnosti za kterých mínil obchodně využít peníze půjčené od pana Z. a v

době půjčky od žalobců již věděl, že jim peníze nebude schopen vrátit. To, že za této situace dal svému věřiteli „k dispozici“ vlastnické právo k domu svědčí o lehkovážném přístupu prvého žalovaného. Naopak žalobcům rozhodně nešlo o získání nemovitosti a jejich prioritou bylo vrácení peněz, proto také souhlasili s tím, aby žalovaní do zaplacení dlužné částky v domě bydleli za částku 5.000,- Kč měsíčně, kterou ale žalovaní zaplatili pouze jednou.

Dovolací soud věc projednal a rozhodl podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1.1. 2001, a to v souladu s ustanovením části dvanácté, hlavy I, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.s.ř.).

Dovolání bylo podáno oprávněnými osobami - účastníky řízení, řádně zastoupenými v dovolacím řízení advokátem (§ 241 odst. 1 o.s.ř.), bylo podáno ve lhůtě určené v § 240 odst. 1 o.s.ř., splňuje formální i obsahové náležitosti podle ustanovení § 241a odst. 1 o.s.ř. a opírá se o zákonem stanovený dovolací důvod (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.). Protože je dovolání přípustné (§ 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.), přezkoumal dovolací soud napadené rozhodnutí v rozsahu plynoucím z podaného dovolání (§ 242 odst. 1,3 o.s.ř.), když nezjistil žádné vady ve smyslu ustanovení § 229 odst. l o.s.ř.

Předmětem dovolacího řízení je sice otázka, zda při vyklizení sporné nemovitosti je či není namístě podmínění výkonu práva zajištěním bytové náhrady, pozornosti dovolacího soudu však – v rámci prejudiciální úvahy – nemohly ujít ani právní okolnosti, za kterých přešlo vlastnické právo původního majitele předmětné nemovitosti.

V posuzovaném případě bylo soudy zjištěno, že prvý žalovaný uzavřel s M. Z. dne 8.12. 1998 smlouvu o půjčce se zástavou nemovitostí zahrnujících mj. předmětný dům, a téhož dne tíž kontrahenti uzavřeli kupní smlouvu na tytéž nemovitosti.

Ve smlouvě o půjčce se zástavou nemovité věci dlužník (prvý žalovaný) potvrdil převzetí peněžní částky 2.600.000,- Kč (čl. III). V čl. V smlouvy se uvádí: „V případě nesplnění závazku dlužníka ve lhůtě dle čl. IV této smlouvy (vrácení peněz do 31.3. 1999), souhlasí obě smluvní strany s aktivizací kupní smlouvy na nemovitosti zapsané na LV 186 pro obec a k.ú. B. a na LV 841 pro obec a k.ú. K., uzavřené ve stejnou dobu mezi dlužníkem a věřitelem ve stejný den jako tato smlouva o půjčce. Aktivizací kupní smlouvy se tímto rozumí oprávnění věřitele podat návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí k KÚ K., podepsaný dlužníkem i věřitelem.“

Z uvedených skutečností je nutné dovodit, že účelem kupní smlouvy ze dne 8.12. 1998 nebyla koupě předmětných nemovitostí M. Z., ale že skutečným účelem této smlouvy bylo, aby předmětné nemovitosti přešly do jeho vlastnictví jako úhrada jeho pohledávky za prvým žalovaným, jak stanovil citovaný čl. V smlouvy o půjčce se zástavou nemovitostí ze dne 8.12. 1998 pro případ včasného nesplnění závazku dlužníka.

Za tohoto stavu věci bylo nutné posoudit, jaký má na platnost kupní smlouvy ze dne 8.12. 1998 vliv sjednaný účel, ke kterému tato smlouva měla sloužit.

Výklad této právní otázky byl opakovaně řešen již konstantní judikaturou vyšších soudů. Byl přijat právní názor, 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 obč. zák. (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000 sp. zn. 21 Cdo 2204/99, uveřejněný pod č. 131 v časopise Soudní judikatura, roč. 2000, dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1. 2001, sp. zn. 21 Cdo 2535/99, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 2/2001 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.7. 2001, sp. zn. 21 Cdo 2359/2000, publikované v Souboru rozhodnutí NS, svazek 8/2001). Zástavní právo totiž 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 obč. zák. ve znění účinném do 30.4. 2000). 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 obč. zák. 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.

Na uvedeném závěru nic nemění to, že podle ustanovení § 553 odst.1 obč. zák. může být splnění závazku zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (zajišťovacím převodem práva). O zajišťovací převod práva jde tehdy, jestliže dlužník převede na věřitele své právo (například vlastnické právo) s rozvazovací podmínkou, že zajištěný

závazek bude splněn. Zajišťovacím převodem práva tak dochází - byť podmínečně - ke změně v osobě nositele práva (např. v osobě vlastníka); bude-li závazek splněn, obnovuje se bez dalšího původní stav.

V posuzovaném případě o zajišťovací převod práva nešlo. Z kupní smlouvy ze dne 8.12. 1998 a z účelu, pro nějž byla sjednána, vyplývá, že jejím obsahem nebyl převod práva prvého žalovaného (zástavního dlužníka), na základě kterého by se M. Z. (věřitel) stal nositelem tohoto práva s rozvazovací podmínkou splnění zajištěného závazku. I po uzavření smlouvy zůstal prvý žalovaný vlastníkem předmětných nemovitostí a vlastnické právo mělo přejít na M. Z. tím, že prvý žalovaný svůj dluh řádně a včas nesplní. Takové ujednání představuje podle svého obsahu a smyslu tzv. propadnou zástavu. Neplatnost takového jednání však nepostihuje platnost samotné zástavní smlouvy (viz. Občanský zákoník: Komentář O. Jehlička, J. Švestka, M. Škárová, k ust. § 169 písm. e/).

Vzhledem k výše uvedenému je nutné uzavřít, že kupní smlouva ze dne 8.12. 1998 je podle ustanovení § 39 obč. zák. neplatným právním úkonem, který nemohl založit převod vlastnického práva prvého žalovaného k předmětné nemovitosti na další osoby.

Protože odvolací soud nezohlednil při svém rozhodování uvedená východiska, nemohl dovolací soud jeho napadené rozhodnutí považovat za správné (§ 243b odst. 2 o.s.ř.), nezbylo mu proto, než jej v souladu s citovaným ustanovením zrušit. Neboť důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud v souladu s citovaným ustanovením i toto rozhodnutí a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V dalším řízení bude okresní soud vázán právním názorem dovolacího soudu (§ 243d odst. 1, věta za středníkem o.s.ř.), přičemž rozhodne také o dosavadních nákladech řízení včetně řízení dovolacího (§ 243d odst. 1, věta třetí o.s.ř.).

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování