

Zajišťovací převod práva a převod vlastnictví zástavního dlužníka k zástavě

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. O zajišťovací převod práva jde tehdy, jestliže dlužník převede na věřitele své právo například vlastnické právo) s rozvazovací podmínkou, že zajištěný závazek bude splněn.

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. 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 podmíněčně - ke změně v osobě nositele práva (např. v osobě vlastníka); bude-li závazek splněn, obnovuje se bez dalšího původní stav.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2233/2000, ze dne 28.11.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. P., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) L. J. a 2) J. J., zastoupeným advokátem, o vyklizení nemovitostí, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 9 C 283/96, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4. května 2000, č. j. 26 Co 8/2000-136, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4. května 2000, č. j. 26 Co 8/2000-136, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Trutnově (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem z 11. 4. 1997, č. j. 9 C 283/96-19, zamítl žalobu, aby žalovaným byla uložena povinnost vyklidit rodinný dům čp. 470 se stavební parcelou č. 237 a pozemkovou parcelu č. 810/1, všechny zapsané na LV č. 1596 pro obec a katastrální území R., a rozhodl o nákladech řízení. Dospěl k závěru, že žalobce neprokázal vlastnictví k uvedeným nemovitostem, neboť kupní smlouva, datovaná dnem 20. 10. 1995, uzavřená mezi účastníky 7. 11. 1995, podle které žalovaní jako prodávající prodali žalobci jako kupujícímu tyto nemovitosti za kupní cenu 1.250.000 Kč, je neplatným právním úkonem. To jednak podle § 37 odst. 1 ObčZ pro nedostatek svobodné vůle žalovaných a dále podle § 39 ObčZ pro rozpor s dobrými mravy, neboť uvedený úkon suploval smlouvu zástavní.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací usnesením z 5. 10. 1998, č. j. 24 Co 306/97-64, rozsudek soudu prvního stupně zrušil. Uložil soudu prvního stupně, aby dokazování doplnil o okolnostech, za kterých byla účastníky kupní smlouva uzavřena, podán návrh na vklad, uzavřena

nájemní smlouva mezi účastníky 31. 1. 1996 a o tom, jaké půjčky žalobce žalovanému poskytl, a teprve pak znovu platnost kupní smlouvy podle § 37 odst. 1 a § 39 ObčZ posuzoval.

Soud prvního stupně po doplnění dokazování vyšel ze zjištění, že žalobce poskytl žalovanému v době od února 1995 do 7. 11. 1995 půjčku, jejíž výše byla mezi účastníky sporná. Podle smlouvy z 20. 2. 1995 poskytl žalobce žalovanému půjčku 450.000 Kč, splatnou 20. 3. 1995, ve stejný den 20. 2. 1995 měl zapůjčit otec žalobce L. P. žalovanému částku 50.000 Kč. Protože žalovaný zapůjčení částky 450.000 Kč popíral a připouštěl jen půjčku 50.000 Kč poskytnutou žalobcem, vzal soud za prokázanou půjčku právě ve výši 50.000 Kč. To i s přihlédnutím k tomu, že v případě půjčky 50.000 Kč byla souběžně sjednána smlouva o zástavě věcí movitých. Soud prvního stupně považoval vzhledem k ostatním úkonům žalobce za nevěrohodné, že by zajištění půjčky 450.000 Kč nerealizoval okamžitě. Dne 4. 4. 1995 byla uzavřena kupní smlouva o převodu sporných nemovitostí, podle které žalovaní prodali nemovitosti žalobci za 150.000 Kč. Ke vkladu práva podle této smlouvy nedošlo, když po zpětvzetí návrhu z 10. 11. 1995 bylo vkladové řízení zastaveno. Dále 7. 11. 1995 uzavřeli účastníci zástavní smlouvu, s účinky vkladu do katastru nemovitostí k 10. 11. 1995, kterou bylo zřízeno zástavní právo k nemovitostem k zajištění pohledávky žalobce za žalovanými ve výši 450.000,- Kč. Rovněž 7. 11. 1995 (s datem 20. 10. 1995) uzavřeli účastníci kupní smlouvu, kterou žalovaní prodali žalobci nemovitosti za kupní cenu 1.250.000,- Kč. Návrh na vklad práva podle této smlouvy podali žalobce a žalovaný 16. 9. 1996 a k tomuto dni bylo také vlastnické právo žalobce k nemovitostem vloženo do katastru nemovitostí. Podle kupní smlouvy byla kupní cena uhrazena v celé výši v hotovosti při podpisu smlouvy, ve skutečnosti však k předání hotových peněz nedošlo. To uvedl i žalobce, který tvrdil, že kupní cena byla uhrazena započtením, neboť k uvedenému dni činil dluh žalovaného z titulu jím poskytnutých půjček právě 1.250.000 Kč (bez příslušenství). Již dříve žalobce uváděl částky jím poskytnuté půjčky k 7. 11. 1995 ve výši 450.000 Kč, 650.000 Kč, 690.000 Kč a dále po předložení směnec, vystavených žalovaným na řad otce žalobce L. P., 20. 2. 1995 na částku 50.000 Kč a 21. 3. 1995 na částku 100.000 Kč, uvedl, že dluh 1.250.000 Kč zahrnoval i dluhy žalovaného vůči jeho otci. Mezi účastníky došlo následně po 7. 11. 1995 neshodám a rozporům, které řešila i policie, a 31. 1. 1996 došlo mezi žalobcem a žalovanými k uzavření nájemní smlouvy, na základě které pronajal žalobce nemovitosti žalovaným na dobu určitou do 30. 7. 1996. Dne 31. 1. 1996 vystavil žalovaný na řad žalobce směnku ve výši 90.000 Kč, když žalobce tvrdil, že tuto částku téhož dne žalovanému půjčil, žalovaný připouštěl jen částku 50.000 Kč. Zaplacení částky 90.000 Kč z této směnky domáhá se žalobce vůči žalovanému návrhem na vydání směnečného rozkazu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaní neprokázali nevážnost vůle k uzavření kupní smlouvy ze 7. 11. 1995, ani to, že ji uzavřeli v důsledku bezprávné výhrůžky, tedy že by byla neplatným právním úkonem podle § 37 odst. 1 ObčZ. Uvedl dále, že však nemohl přehlédnout, že podle žalovaných bylo skutečným účelem kupní smlouvy zajištění pohledávky žalobce za žalovaným. I žalobce potvrdil ve vyjádření z 3. 3. 1997, že smlouva byla uzavřena „v rámci určitého zajištění závazku“, že „smlouva měla zajistit půjčenou částku (výpověď žalobce 9. 4. 1997). Dne 22. 9. 1999 žalobce uvedl, že byl se žalovaným dohodnut o vrácení písemného vyhotovení smlouvy pro případ zaplacení dlužné částky. Z toho soud prvního stupně dovodil, že kauza závazku, tj. bezprostřední hospodářský cíl byla jiná než ze zákonného vymezení kupní smlouvy i jejího samotného obsahu vyplývá. V souvislosti s tím poukázal na to, že „kupní cena nebyla žalovaným fyzicky zaplacena“ a její úhrada měla být provedena započtením žalobcem tvrzeného dluhu žalovaného. Znění smlouvy tedy neodpovídá skutkovému stavu, který ve vztazích mezi účastníky v letech 1995–1996 existoval. Proto kupní smlouva datovaná 20. 10. 1995 obchází zákon, supluje jiné instituty, které mohly být podle občanského zákoníku použity, a to podle ustanovení § 151a až 151m a § 554 a násl., zejména zástavní právo, které v daném případě dokonce použito bylo. Dne 7. 11. 1995 účastníci uzavřeli zástavní smlouvu a ve stejný den došlo i k podpisu smlouvy kupní. Dále soud prvního stupně poukázal na postup, kterým by musel žalobce dosáhnout uspokojení pohledávky žalobce ze zástavního práva zřízeného k nemovitostem, zejména prokazování výše poskytnuté půjčky, což by bylo pro žalobce

obtíženě. Sám v řízení také uvedl, že již ani není schopen uvést kdy a kolik žalovanému půjčil a že nemá s výjimkou směnky z 31. 1. 1996 žádný písemný doklad o poskytnutí půjček. To s odůvodněním, že je žalovanému vrátil při podpisu smlouvy. V takovém případě by pak ovšem neměl důvod čekat s návrhem na vklad od listopadu 1995 do září 1996, což sám vysvětloval tím, že čekal na splnění dluhu žalovaným. To, že kupní smlouva měla sloužit pouze k zajištění pohledávky žalobce, může být také důvod, proč vůbec žalovaní kupní smlouvu podepsali. Obtížnost vymáhání nároku z titulu půjček poskytnutých žalovanému je zdůrazněna i tím, že „není jasné, kdo byl k němu aktivně legitimován“ když žalobce také připustil, že částka 1.250.000 Kč měla být zčásti zapůjčena i jeho otcem L. P. Žalobce také nebyl schopen označit ani zdroj finančních prostředků, které měl podle svého tvrzení žalovanému zapůjčit. Pokud žalovaní podepsali nájemní smlouvu, došlo k tomu v den, kdy jim žalobce poskytl další finanční částku, a nelze proto vyloučit, že uvedenou smlouvu podepsali s cílem dosáhnout zapůjčení peněz. To je však nevýznamné, neboť žalobce se vlastníkem nemovitostí nestal. Zvolený postup směřující k zajištění půjčky poskytnuté žalobcem žalovanému obchází zákon, což způsobuje podle § 39 ObčZ neplatnost kupní smlouvy datované 20. 10. 1995. Kupní smlouva měla žalobci umožnit, aby dosáhl uspokojení tvrzeného, nikoli však prokázaného nároku, bez ohledu na zákonem předpokládaný postup. Soud prvního stupně uzavřel, že žalobce není proto k žalobě na ochranu vlastnického práva věcně legitimován.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 4. května 2000, č. j. 26 Co 8/2000-136, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že „žalovaní jsou povinni vyklidit rodinný dům čp. 470 na stavební parcele č. 237, stavební parcelu č. 237 a pozemkovou parcelu č. 810/1, vše zapsané na LV č. 1596 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v T. pro obec a katastrální území R., a to do 3 měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Podle odvolacího soudu je třeba vycházet z principu smluvní autonomie, který se v občanskoprávních vztazích ve smyslu § 2 odst. 3 ObčZ uplatňuje, přičemž ve smluvních vztazích jde o princip absolutně uplatnitelný a znamená, že subjekty vztahů samy rozhodnou, zda a s kým smlouvu uzavřou a jaký bude její obsah. Podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod má každá osoba právo pokojně užívat svůj majetek a součástí takového práva je i možnost vstupovat do smluvních vztahů, kterými svůj majetek zabezpečuje nebo naopak svůj majetek k zabezpečení jiných svých povinností použije. Odvolací soud dospívá k závěru, že jiné ujednání účastníků občanskoprávních vztahů směřující k zajištění závazku, než je uvedeno v části VII ObčZ, je možné. V daném případě je předmětná kupní smlouva atypickou smlouvou o zajištění dluhu ze smlouvy o půjčce, obsahující zajištění formou převodu vlastnictví k nemovitosti. Právní účinky měly nastat teprve tehdy, kdyby žalovaní ve lhůtě žalobcem poskytnuté dluhy ze smlouvy o půjčce řádně a včas nesplnili. Výše dluhu a tedy kupní ceny je nerozhodná, neboť žalovaní se nebránili tvrzením, že od kupní smlouvy podle § 49 ObčZ nebo od smluvního ujednání odstoupili a ani nezaplacení kupní ceny v celém rozsahu neplatnost kupní smlouvy nezpůsobuje. Z obsahu kupní smlouvy datované 20. 10. 1995 i z projevu žalovaných vyplývá, že si při uzavírání předmětné smlouvy museli být vědomi, že budou vlastnického práva zbaveni, v případě nesplnění ujednání stran - tedy jestliže nedojde k splacení dluhu. Nebyla-li neplatnost kupní smlouvy shledána z jiných důvodů, nelze tuto neplatnost dovodit jen z té skutečnosti, že jde o ujednání v zákoně neupravené. Žalovaní museli v době uzavření smlouvy předvídat pro ně nepříznivý následek - ztrátu vlastnického práva, která nastane, jestliže nedojde k zaplacení dluhu. O tom svědčí i to, že následně po uzavření smlouvy vstupovali se žalobcem do dalších smluvních vztahů, tedy že uzavřeli ohledně nemovitostí nájemní smlouvu. Žalobci se podařilo prokázat vlastnické právo ke sporným nemovitostem a je aktivně legitimován v řízení, v němž se domáhá ochrany svého vlastnického práva. Proto odvolací soud poskytl žalobci ve smyslu ustanovení § 126 ObčZ soudní ochranu a jeho žalobě na vyklizení nemovitostí vůči žalovaným, kterým nesvědčil žádný právní důvod k užívání nemovitostí, vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Namítají nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem, který považoval předmětnou kupní smlouvu za platný nabývací titul vlastnického práva žalobce k nemovitostem. Žalovaní odkazují na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, které vystihuje podstatu právních vztahů mezi účastníky. Předmětná kupní smlouva obchází zákon, neboť jejím skutečným cílem bylo zajištění pohledávky žalobce za žalovaným z titulu půjčky, a je proto neplatná. Žalovaní nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že tato kupní smlouva je atypickou smlouvu o zajištění dluhu ze smlouvy o půjčce. Žalovaní navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. [30/2000](#) Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení přezkoumal dovolací soud rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Vady uvedené v § 237 odst. 1 OSŘ nebo jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ OSŘ) žalovaní nenamítali a dovolacím soudem nebyly zjištěny.

Právními otázkami, na kterých spočívá rozhodnutí odvolacího soudu, se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 5. září 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/99, publikovaném v Soudní judikatuře č. 12/2000, a dále např. v usnesení ze dne 6. prosince 2001, sp. zn. 22 Cdo 1273/2000, uveřejněném pod C 892 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, v nichž šlo z právního hlediska o stejný případ. V obou rozhodnutích 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 obč. zák.). 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.

Na uvedeném závěru nic nemění to, že podle ustanovení § 553 odst. 1 ObčZ 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 podmíněčně - ke změně v osobě nositele práva (např. v osobě vlastníka); bude-li závazek splněn, obnovuje se bez dalšího původní stav.

V daném případě zjevně nešlo o zajišťovací převod práva ve smyslu uvedeném shora. Z kupní smlouvy datované 20. 10. 1995 vyplývá, že jejím obsahem nebyl převod práva dlužníků (žalovaných) na základě kterého by se věřitel (žalobce) stal nositelem tohoto práva s rozvazovací podmínkou splnění zajištěného závazku. Neobstojí také závěr odvolacího soudu, že předmětná kupní smlouva je atypickou smlouvou o zajištění závazku, neboť část VII ObčZ neobsahuje kogentní ustanovení a závazek lze tedy zajistit i jinak, než je v této části stanoveno. V daném věci jde totiž o neplatnost kupní smlouvy pro rozpor s účelem zástavního práva, jak je stanoví zákon, tedy práva věcného (absolutního), upraveného v části II ObčZ.

Je tedy zřejmé, že právní názor, že na žalobce vlastnické právo k nemovitostem přešlo na základě platné kupní smlouvy datované 20. 10. 1995, vyslovený odvolacím soudem, není správný.

Proto byl rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 1 OSŘ zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)