

Zástavní právo

Ustanovení § 151d odst. 2 obč. zák. (ve znění účinném do 31.12.2000) nelze použít jako argument proti vzniku zástavního práva založeného postupem dle § 151d odst. 1 obč. zák. (ve znění účinném do 31.12.2000) v době před odstoupením od smlouvy proto, že návrat k předešlému stavu se u původního vlastníka nemovitosti realizuje nikoli smluvním převodem nemovitostí, nýbrž v důsledku zákonného účinku odstoupení od smlouvy dle § 48 odst. 2 obč. zák.

Ustanovení § 151d odst. 2 obč. zák. (ve znění účinném do 31.12.2000) nelze použít jako argument proti vzniku zástavního práva založeného postupem dle § 151d odst. 1 obč. zák. (ve znění účinném do 31.12.2000) v době před odstoupením od smlouvy proto, že návrat k předešlému stavu se u původního vlastníka nemovitosti realizuje nikoli smluvním převodem nemovitostí, nýbrž v důsledku zákonného účinku odstoupení od smlouvy dle § 48 odst. 2 obč. zák.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.11.2001, sp.zn. 29 Cdo 2512/2000-203)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v konkursní věci úpadkyně S. P. vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci pod sp. zn. 29 K 24/96, o dovolání konkursní věřitelky P. I., s. r. o., proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. května 2000, č. j. 1 Ko 35/2000-185, tak, že zrušil usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. května 2000, č. j. 1 Ko 35/2000-185, a usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 3. listopadu 1999, č. j. 29 K 24/96-142, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Vrchní soud v Praze usnesením ze dne 15. května 2000, č. j. 1 Ko 35/2000-185, potvrdil usnesení ze dne 3. listopadu 1999, č. j. 29 K 24/96-142, jímž Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci schválil konečnou zprávu o zpeněžení majetku z konkursní podstaty (dále též jen „konečná zpráva“) a o vyúčtování odměny a výdajů správce konkursní podstaty ze dne 22. února 1999. Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, že konečná zpráva správně nepočítá s tím, že pohledávka odvolatelky - konkursní věřitelky Q.G. s. r. o. (dříve JUDr. J.Z. jako správce konkursní podstaty úpadce P., a. s.) je zajištěna zástavním právem k nemovitostem - domu čp. 830/1 se stavební parcelou č. 461/4 v L., zapsaným na listu vlastnictví č. 3175 u Katastrálního úřadu v L. Odvolací soud vyšel při svých úvahách z toho, že poté, co byl na majetek dlužnice S.P. prohlášen konkurs (usnesením soudu prvního stupně ze dne 12. července 1996, č. j. 29 K 24/96-32), zapsal ustavený správce konkursní podstaty nemovitosti do soupisu konkursní podstaty jako majetek, který dlužnici patřil na základě kupní smlouvy, již jako kupující uzavřela s B.p.m.L. státním podnikem v likvidaci, jako prodávajícím (s tím, že účinky vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch pozdější úpadkyně nastaly dnem 15. září 1993). Za nesporné soud rovněž měl, že zástavní smlouvou ze dne 8. října 1993 pozdější úpadkyně zřídila k zajištění pohledávky svého věřitele P. a. s. zástavní právo k nemovitostem. Rozsudek Okresního soudu v Liberci ze dne 21.

března 1996, č. j. 10 C 1272/95-16, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 16. června 1997, č. j. 29 Co 572/96-34, pak soudu sloužil jako podklad pro závěr, že prodávající státní podnik následně od kupní smlouvy odstoupil; tím bylo obnoveno vlastnické právo prodávajícího (státního podniku), jenž není vázán zástavní smlouvou uzavřenou pozdější úpadkyní v době, kdy vystupovala jako vlastnice. Jiný výklad by podle odvolacího soudu byl v rozporu s účinky odstoupení dle § 48 odst. 2 občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“). Při neexistenci odlišného smluvního ujednání je nutno zrušením smlouvy od počátku rozumět stav, jako by smlouva nebyla, a ve vztahu k povinnostem původního vlastníka nahlížet na věc tak, že smlouva byla uzavřena s nevlastníkem. Přitom není rozhodné, zda věřitel byl při uzavírání zástavní smlouvy v dobré víře či nikoliv. Správce konkursní podstaty proto nepochybil, jestliže dovedl, že označený konkursní věřitel nemůže svou pohledávku v konkursu uspokojit zpeněžením těchto nemovitostí. Aplikaci ustanovení § 27 odst. 5 zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“), by bylo lze zvažovat, jen kdyby vlastnictví nemovitostí přešlo na základě smlouvy a nastaly by tak účinky předvídané v ustanovení § 151d odst. 2 obč. zák. Odstoupením od smlouvy se oproti tomu obnovilo vlastnické právo státního podniku, avšak zástavní právo vůči tomuto subjektu nepůsobí. Jelikož v otázce působení zástavního práva ve spojení s účinky odstoupení od kupní smlouvy měl odvolací soud své rozhodnutí za po právní stránce zásadního významu, připustil proti němu dovolání.

Proti usnesení odvolacího soudu podala odvolatelka (zastoupena advokátem) včas dovolání, v němž - posuzováno podle obsahu - namítá, že napadené usnesení spočívá na nesprávném právním posouzení věci, tedy že je dán dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“). Konkrétně dovolatelka odvolacímu soudu vytýká nesprávnost názoru, že se zánikem kupní smlouvy o prodeji nemovitostí zánikla (s ohledem na právní účinky odstoupení ex tunc) i smlouva zástavní. Takový výklad pokládá dovolatelka za neslučitelný s občanskoprávní koncepcí ochrany zástavního věřitele vyjádřenou v ustanovení § 151d obč. zák., zdůrazňujíc, že ke vzniku zástavního práva stačí pouhá dobrá víra zástavního věřitele, bez ohledu na existenci věcného práva k nemovitosti u osoby, která ji dala do zástavy. Neřešení pohledávky věřitele s právem na oddělené uspokojení je v rozporu s funkcí zástavního práva a principem akcesority tohoto práva; to podporuje též znění § 151g obč. zák. Tam vypočteným důvodům zániku zástavního práva je společné, že mají původ ve ztrátě jeho funkce, nikoli v zániku platnosti nebo účinnosti smlouvy, kterou byla nabyta věc sloužící jako zástava. Zástavní právo je právem absolutním, zabezpečujícím zástavnímu věřiteli ochranu proti každému, kdo by jej na jeho právu zkracoval, tedy i proti původnímu vlastníku nemovitosti, nabyde-li vlastnictví nemovitosti zpět v důsledku odstoupení od smlouvy. Tímto odstoupením, které nemá jakýkoli vliv na existenci zajišťované pohledávky, nemůže být zástavní věřitel z důvodu své absolutní ochrany nijak poškozen. Proto dovolatelka požaduje, aby Nejvyšší soud usnesení soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vzhledem k tomu, že podle údajů z obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložky 65 140, zde byla s účinností od 19. ledna 2000 zapsána změna obchodního jména (dnes obchodní firmy) společnosti Q.G. s. r. o. na P.I. s. r. o. a že s účinností od 7. listopadu 2001 zde byla zapsána i změna sídla společnosti, přizpůsobil Nejvyšší soud těmito změnám i identifikaci dovolatelky v záhlaví usnesení.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném

před 1. lednem 2001).

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. a je i důvodné.

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. „zmatečností“), a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Jelikož vady řízení, k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a z obsahu spisu nevyplývají, je dovolatelce u dovolání, jehož přípustnost byla založena ustanovením § 239 odst. 1 o. s. ř., k dispozici pouze dovolací důvod ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. Tímto dovolacím důvodem, který dovolatelka jako jediný také uplatnila, je dovolací soud vázán, včetně toho, jak jej dovolatelka obsahově vymezila (srov. § 242 odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že odvolací soud nevymezil právně významné otázky výrokem rozhodnutí, je dovolání přípustné pro všechny právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá (srov. náleží Ústavního soudu z 20. února 1997, sp. zn. III ÚS 253/96, uveřejněný v příloze sešitu č. 7, ročníku 1997, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), za samozřejmého předpokladu, že jejich řešení bylo dovoláním zpochybněno.

Skutková zjištění soudů nižších stupňů nebyla (a se zřetelem k povaze přípustnosti dovolání ani nemohla být) dovoláním zpochybněna, Nejvyšší soud z nich proto při dovolacím přezkumu vychází. Skutkový základ sporu tvoří údaje, podle kterých dlužnice (jako kupující) uzavřela dne 23. srpna 1993 s B. p.m.L. státním podnikem v likvidaci (jako prodávajícím) kupní smlouvu ohledně sporných nemovitostí, přičemž účinky vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí nastaly dnem 15. září 1993. Zástavní smlouvou ze dne 8. října 1993 dlužnice zřídila k zajištění pohledávky P. a. s. zástavní právo k nemovitostem. Proávající pak od smlouvy účinně odstoupil dne 7. srpna 1995.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

S přihlédnutím k době vydání usnesení soudu prvního stupně a k bodu 3., článku II., části první zákona č. [105/2000](#) Sb. (účinného od 1. května 2000), kterým se mění zákon č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, je pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný výklad zákona o konkursu a vyrovnání ve znění zákonů č. [122/1993](#) Sb., č. [42/1994](#) Sb., č. [74/1994](#) Sb., č. [117/1994](#) Sb., č. [156/1994](#) Sb., č. [224/1994](#) Sb., č. [84/1995](#) Sb., č. [94/1996](#) Sb., č. [151/1997](#) Sb. a č. [12/1998](#) Sb.

Vzhledem k době uzavření kupní smlouvy a k době odstoupení od smlouvy je právní posouzení věci závislé též na interpretaci zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku ve znění zákonů č. [58/1969](#) Sb., č. [131/1982](#) Sb., č. [94/1988](#) Sb., č. [188/1988](#) Sb., č. [87/1990](#) Sb., č. [105/1990](#) Sb., č. [116/1990](#) Sb. č. [87/1991](#) Sb., č. [509/1991](#) Sb., č. [264/1992](#) Sb., č. [267/1994](#) Sb. a č. [104/1995](#) Sb. (v době mezi dnem uzavřením kupní smlouvy a dnem odstoupení od této smlouvy byl sice občanský

zákoník rovněž novelizován /zákony č. [267/1994](#) Sb. a č. [104/1995](#) Sb./, níže cit. ustanovení občanského zákoníku však těmito novelami nedoznala změny).

Podle ustanovení § 29 ZKV správce podává soudu zprávy o zpeněžování majetku z podstaty. Konečnou zprávu spolu s vyúčtováním své odměny a výdajů předloží soudu po zpeněžení majetku z podstaty. Odměnu a výdaje vyúčtují i zvláštní správci a zástupce správce, jakož i ti, kdo byli soudem v průběhu řízení funkce správce zproštěni (odstavec 1). Soud přezkoumá konečnou zprávu o zpeněžení majetku z podstaty a o vyúčtování odměny a výdajů, odstraní po slyšení správce shledané chyby anebo nejasnosti a uvědomí o konečné zprávě a vyúčtování úpadce a konkursní věřitele. Upozorní přitom, že do patnácti dnů ode dne, kdy konečná zpráva a vyúčtování byly vyvěšeny na úřední desce soudu, mohou proti nim podat námitky (odstavec 2). Konečnou zprávu a vyúčtování projedná soud při jednání, ke kterému obešle správce, úpadce a konkursní věřitele, kteří podali námitky, a věřitelský výbor, a rozhodne o ní usnesením, které jim doručí a vyvěsí na úřední desce soudu (odstavec 3).

Podle ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Dle ustanovení § 151a odst. 1 obč. zák. 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.

Z ustanovení § 151b obč. zák. se podává, že zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy, schválené dědické dohody nebo ze zákona (odstavec 1). Zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí (odstavec 2).

K účinkům odstoupení od smlouvy se Nejvyšší soud vyjádřil již ve stanovisku svého občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28. června 2000, Cjpn 38/98, uveřejněném pod číslem 44/2000 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek (dále též jen „stanovisko“), ve znění opravy uveřejněné v sešitě č. 2, ročníku 2001, Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek (str. 85-86 /129-130/.), a to tak, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem. Tento závěr přitom platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabytá nemovitost v dobré víře (srov. bod V. stanoviska). Byla-li proto odstoupením od smlouvy zrušena smlouva s účinky „od počátku“ (ex tunc), nastává v právních vztazích účastníků smlouvy stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. To znamená nejen to, že smlouva ztrácí své právní účinky a že neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků. Mezi účastníky smlouvy se zrušení smlouvy „od počátku“ projevuje zejména tím, že se „od počátku“ obnovují jejich práva a povinnosti v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy, a to bez zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních účinků nebo zda měla mít také věcněprávní účinky (nabytí vlastnického nebo jiného věcného práva); bylo-li na základě takto zrušené smlouvy plněno, jde o bezdůvodné obohacení získané plněním bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 obč. zák.), a každý z účastníků zrušené smlouvy je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (§ 457 obč. zák.).

Tento závěr však ještě neposkytuje odpověď na otázku, zda odstoupení od smlouvy s účinky „od počátku“ má automaticky za následek i zánik zástavního práva k nemovitosti zřízeného nabyvatelem nemovitosti předtím, než původní vlastník (prodávající) od smlouvy odstoupil.

Podle ustanovení § 151d obč. zák. též platí, že 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 pochybnosti platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře (odstavec 1). Převezme-li někdo smluvně věc, na které vázne zástavní právo, působí zástavní právo vůči nabyvateli, jestliže při uzavření smlouvy nabyvatel o zástavním právu věděl nebo vědět musel; nabyvatel odpovídá takto do výše ceny nabyté věci (odstavec 2).

Nejvyšší soud rovněž již v rozsudku ze dne 26. listopadu 1999, sp. zn. 21 Cdo 328/99, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 5, ročník 2000, pod číslem 48, na nějž v podrobnostech odkazuje, formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého 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 nemovitosti v jeho prospěch.

Z výše uvedeného vyplývá, že usnesení odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, neboť ten při svém rozhodování nepřihlédl k ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. Veden tímto nesprávným právním názorem pak nezjišťoval, zda i při výše popsaných účincích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí, zástavní právo platně nevzniklo za podmínek obsažených v cit. ustanovení. Kladná odpověď by ve shodě se závěry formulovanými v rozhodnutích uveřejněných pod čísly 66/2001 a 74/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek zakládala (při absenci pravomocného soudního rozhodnutí o vyloučení nemovitostí ze soupisu konkursní podstaty, vydaného dle § 19 odst. 2 ZKV) oprávnění konkursního soudu zpeněžit sepsané nemovitosti v konkursu (neuhradí-li zástavní dlužník zajištěnou pohledávku nebo /převyšuje-li zajištěná pohledávka cenu zástavy/ nesloží-li cenu zástavy) jako majetek, kterým třetí osoby zajišťují pohledávky vůči úpadci (srov. § 27 odst. 5 a § 28 odst. 1 ZKV).

Ustanovení § 151d odst. 2 obč. zák. nelze použít jako argument proti vzniku zástavního práva založeného postupem dle § 151d odst. 1 obč. zák. v době před odstoupením od smlouvy právě proto, že návrat k předešlému stavu se u původního vlastníka nemovitosti realizoval nikoli smluvním převodem nemovitostí, nýbrž v důsledku zákonného účinku odstoupení od smlouvy dle § 48 odst. 2 obč. zák.

Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), napadené usnesení zrušil; protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na usnesení soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i je a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 a 5 o. s. ř.).

Další články:

- [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](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)