

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004, ECLI:CZ:NS:2004:22.CDO.1772.2004.1

**Číslo:** 23/2005

**Právní věta:** Plná moc, kterou zástavní dlužník udělí zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem (§ 39 obč. zák.).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.11.2004

**Spisová značka:** 22 Cdo 1772/2004

**Číslo rozhodnutí:** 23

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Právní úkony, Zástavní právo

**Předpisy:** § 151f předpisu č. 40/1964Sb.  
§ 39 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobci se domáhali určení, že jsou vlastníky níže uvedených nemovitostí. Dne 27. 4. 1998 uzavřeli se společností E., s. r. o., jako zástavní dlužníci ohledně těchto nemovitostí zástavní smlouvu a udělili této společnosti plnou moc k prodeji zastavených nemovitostí; učinili tak v omylu a jejich úmysl nesměřoval k převodu vlastnických práv k nemovitostem na jinou osobu. Následně uzavřenou kupní smlouvu, kterou nemovitosti přešly do vlastnictví žalované, považují na neplatnou.*

*O k r e s n í s o u d v Karviné - pobočka Havířov rozsudkem ze dne 24. 10. 2002 výrokem pod bodem I. určil, „že žalobci A) a B) jsou podílovými spoluvlastníky, a to každý k jedné ideální polovině pozemku parcelní č. 764/2 zastavěná plocha a nádvoří, parcely č. 764/1 zahrada, to vše dosud zapsáno na listu vlastnictví č. 997 u Katastrálního úřadu v K., katastrální území H. T., obec T. se všemi součástmi a příslušenstvím“. Výrokem pod bodem II určil, „že žalobci A) a B) mají ve společném jmění manželů nemovitost a to budovu č. p. 703 rodinný dům na parcele č. 764/2 zastavěná plocha, nádvoří, to vše dosud zapsáno na listu vlastnictví č. 997 u Katastrálního úřadu v K., katastrální území H. T., obec T., se všemi součástmi a příslušenstvím“. Výroky pod body III. a IV. rozhodl o povinnosti žalované zaplatit náklady řízení.*

*Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jako vlastníci shora uvedených nemovitostí uzavřeli 27. 4. 1998 v jako zástavní dlužníci se společností E., s. r. o., jako zástavním věřitelem, zástavní smlouvu, kterou zastavili zmíněné nemovitosti k zajištění pohledávky zástavního věřitele za*

dlužníkem Č. S., s nímž zástavní věřitel uzavřel 1. 3. 1998 smlouvu o půjčce 1 600 000 Kč, s tím, že zástavní věřitel bude v případě, že dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas, uspokojen ze zastavených věcí. Zástavci udělili 27. 4. 1998 zástavnímu věřiteli rovněž plnou moc k uzavření kupní smlouvy ohledně předmětných nemovitostí za cenu 1 600 000 Kč. Tyto nemovitosti poté zástavní věřitel v zastoupení žalobců prodal 5. 10. 1999 společnosti E.-c. p., s. r. o.; jako vlastník nemovitostí byla posléze v příslušném katastru nemovitostí zapsána (po změně obchodní firmy) žalovaná. Soud prvního stupně po podrobné právní analýze dospěl k závěru, že poskytnutí plné moci a následně uzavření kupní smlouvy bylo učiněno v rozporu se zákonem, neboť šlo o faktické sjednání propadné zástavy.

K r a j s k ý s o u d v Ostravě jako soud odvolací rozhodující k odvolání žalované a žalobců (ti podali odvolání toliko do výroku o náhradě nákladů řízení) rozsudkem ze dne 16. 9. 2003 rozsudek soudu prvního stupně ve výrocih pod body I. a II. potvrdil a pod body III. a IV. změnil tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně. Ztotožnil se s jeho právním názorem, že kupní smlouva uzavřená 5. 10. 1999 je neplatný právní úkon ve smyslu § 39 obč. zák. Konstatoval, že „je nepochybné, že žalobci udělená plná moc žalovanému směřovala k uzavření kupní smlouvy, avšak skutečným smyslem této smlouvy bylo sjednání tzv. propadné zástavy. Smlouva, jejímž skutečným smyslem je sjednání tzv. propadné zástavy, tj. 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.“

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. s tím, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu ohledně kupní smlouvy uzavřené 5. 10. 1999 jako neplatné ve smyslu § 39 obč. zák. Kupní smlouvou nenabyl vlastnické právo k nemovitostem zástavní věřitel, ale třetí osoba, když zástavním věřitelem byla společnost E., s. r. o., a nabyvatelem společnost E. - c. p., s. r. o. - po změně obchodní firmy A-Z F., s. r. o. Mezi žalobci a obchodní společností E., s. r. o., nedošlo ke sjednání propadné zástavy - vlastníkem nemovitostí se nestal zástavní věřitel - a nejde o případ, na který by bylo možno aplikovat rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. [21 Cdo 2204/99](#).

Kupní smlouva nebyla uzavřena proto, aby pohledávka zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě. Byla sjednána zástavní smlouva a dále smlouva mandátní, jejímž výrazem byla plná moc k prodeji nemovitostí, takže jde o dva samostatné právní vztahy. Připomíná právní situaci do účinnosti zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, resp. novelizaci občanského zákoníku v hlavě třetí, části druhé ve vztahu k problému realizace zástavního práva. E., s. r. o., hledala cestu, jak zástavní právo realizovat nikoliv v rozporu se zákonem a inspiraci našla v obchodním zákoníku v § 299 odst. 2. Ač si je vědoma, že na danou věc dopadá ustanovení občanského zákoníku, je jí zřejmé, že se nejedná o propadnou zástavu, neboť ani podle obchodního zákoníku není možno propadnou zástavu sjednat. Odkazuje dále na odvolací námítky. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu jakož i rozhodnutí soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

N e j v y š š í s o u d po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Proto je zamítl.

## Z odůvodnění:

K problematice faktického sjednání propadné zástavy se judikatura již opakovaně vyjádřila (např. věc Nejvyššího soudu sp. zn. [21 Cdo 2204/99](#)). Ústavní soud v nálezu z 1. 4. 2003, sp. zn. [II. ÚS 119/01](#), uvedl: „Podle ustanovení § 2 odst. 3 obč. zák. účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchyliť. Smluvní volnost se podle citovaného ustanovení předně vztahuje na úpravu vzájemných práv a povinností smluvních stran, tedy vztahů závazkových. Úpravu realizace zástavního práva, které je právem věcným a vztahuje se i na jiné osoby než na účastníky smluvního vztahu, je ovšem ve smyslu uvedeného ustanovení nutno považovat za úpravu kogentní, smluvní volnost omezující. Zástavní věřitel tedy nemá možnost realizovat zástavní právo způsobem odchylným od zákonné úpravy (podle ustanovení 151f odst. 1 obč. zák. uspokojení ze zástavy může zástavní věřitel dosáhnout pouze v rámci soudní exekuce na zástavu, resp. z výtěžku prodeje zástavy). Nemůže si smluvně upravit, že k uspokojení jeho pohledávky dojde tím, že zástavu sám prodá, nebo že na něj přejde vlastnické právo k zástavě. Podle ustanovení § 39 obč. zák. je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům, absolutně neplatný. Absolutní neplatnost nastává bez dalšího přímo ze zákona. Soud k absolutní neplatnosti přihlíží i bez návrhu z úřední povinnosti.

Obcházení zákona spočívá ve vyloučení závazného pravidla záměrným použitím prostředku, který sám o sobě není zákonem zakázaný, v důsledku čehož se uvedený stav stane z hlediska pozitivního práva nenapadnutelným. Jednání in fraudem legis představuje postup, kdy se někdo chová podle práva, ale tak, aby záměrně dosáhl výsledku právní normou nepředvídaného a nežádoucího.

V posuzovaném případě uzavření kupní smlouvy samo o sobě zákonu neodporuje. Situaci je však nutné posoudit v kontextu ostatních smluvních ujednání souběžně uzavřených. Z nich vyplývá, že kupní smlouva byla, stejně jako smlouva o zřízení zástavního práva, uzavřena za účelem zajištění smlouvy o půjčce a že realizací sjednaného zajištění mělo dojít k převodu vlastnického práva k zástavě na zástavního věřitele, tedy k propadnutí zástavy. Takové ujednání svými důsledky obchází kogentní zákonnou úpravu realizace zástavního práva. Kupní smlouvu je proto namíste podle ustanovení § 39 obč. zák. považovat za absolutně neplatnou pro obcházení zákona. K obdobným závěrům v této otázce dospěl rovněž Nejvyšší soud (srov. [22 Cdo 1053/2001](#)).“

V rozsudku z 12. 12. 2002, sp. zn. [22 Cdo 1053/2001](#), Nejvyšší soud uvedl: „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 obč. zák., 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) obč. zák., uplatňovala se však i dříve.“

Rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně jsou s těmito právními názory v souladu. Z jednání účastníků i z kontextu uzavřených smluv nepochybně vyplývá, že účelem udělení plné moci zástavním dlužníkem k prodeji nemovitosti zástavnímu věřiteli měl být vyloučen zákonem stanovený postup při uspokojení zástavního věřitele ze zástavy; na tom nic nemění skutečnost, že vlastníkem zastavené nemovitosti se neměl stát zástavní věřitel. Udělí-li zástavní dlužník zástavnímu věřiteli plnou moc k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je tato plná moc

právním úkonem neplatným pro obcházení zákona (§ 39 obč. zák.); to platí i pro navazující právní úkony.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).