

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.06.2015, sp. zn. 21 Cdo 3612/2014, ECLI:CZ:NS:2015:21.CDO.3612.2014.1

**Číslo:** 4/2016

**Právní věta:** Přejídné ustanovení § 3030 zákona č. 89/2012 Sb. nelze vykládat tak, že by způsobovalo (umožňovalo) pravou zpětnou účinnost ustanovení § 1 až 14 zákona č. 89/2012 Sb. na dříve (do 31. 12. 2013) vzniklé právní vztahy (poměry).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.06.2015

**Spisová značka:** 21 Cdo 3612/2014

**Číslo rozhodnutí:** 4

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Zpětná účinnost právních předpisů

**Předpisy:** § 164 odst. 1 obč. zák. ve znění do 31.12.2013  
§ 3030 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014  
§ 517 odst. 1 obč. zák. ve znění do 31.12.2013  
§ 6 odst. 2 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014  
§ 7 předpisu č. 89/2012Sb. ve znění od 01.01.2014

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

**Sbirkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 5. 2013, sp. zn. 31 Co 101/2014, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Společnost K. spol. s r.o. (dále též jen „dlužnice“) se žalobou podanou u Okresního soudu v Příbrami dne 19. 6. 2013 domáhala, aby bylo určeno, že „nemovitosti, a to konkrétně budova č. p. 329 postavená na pozemcích parc. č. 3624/88, parc. č. 3624/114 a parc. č. 3624/115, a dále pozemek parc. č. 3624/63, pozemek parc. č. 3624/68, pozemek parc. č. 3624/85, pozemek parc. č. 3624/86, pozemek parc. č. 3624/88, pozemek parc. č. 3624/98, pozemek parc. č. 3624/114, pozemek parc. č. 3624/115, vše nacházející se v katastrálním území P., obec i okres P., vše zapsáno na LV č. 5494, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště P.“ nejsou zatíženy zástavním právem zřízeným na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem uzavřené dne 4. 4. 2008 mezi žalovanou a O. K. a Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 0378/09/5215 uzavřené dne 29. 4. 2009 mezi žalovanou a O. K. Žalobu zdůvodnila zejména tím, že

kupní smlouvou ze dne 27. 1. 2008 prodala předmětné nemovitosti O. K., který neuhradil dohodnutým způsobem celou kupní cenu sjednanou ve výši 17 450 000 Kč; poté, co vyzvala kupujícího k úhradě „zbylé části kupní ceny“ ve výši 5 842 506,40 Kč a co O. K. „ani v dodatečné lhůtě ničeho na svůj dluh nesplnil“, prodávající společnost K. spol. s r. o. od kupní smlouvy účinně odstoupila, což bylo „deklarováno i rozsudkem Okresního soudu v Příbrami ze dne 11. 1. 2012 potvrzeným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2012“ (dovolání proti tomuto rozsudku krajského soudu bylo usnesením Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013 odmítnuto). Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 4. 4. 2008 a na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 29. 4. 2009 byla „v době, kdy byl v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník předmětných nemovitostí O. K.“, k předmětným nemovitostem zřízena zástavní práva. Vzhledem „k účinnému odstoupení od kupní smlouvy byla kupní smlouva zrušena s účinky ex tunc, a proto nastal stav, jako kdyby k převodu předmětných nemovitostí nikdy nedošlo“; O. K. se tedy nestal vlastníkem nemovitostí, nemohl dát do zástavy cizí věc a nemohl tak k předmětným nemovitostem platně zřídit zástavní právo.

2. O k r e s n í s o u d v Příbrami rozsudkem ze dne 17. 1. 2014, č. j. 12 C 135/2013-245 žalobě vyhověl a rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit dlužnici na náhradě nákladů řízení 41 909 Kč k rukám advokáta JUDr. P. T. Z provedeného dokazování zjistil, že O. K., který koupil od dlužnice (kupní smlouvou ze dne 27. 1. 2008) předmětné nemovitosti za 17 450 000 Kč, je dal na základě zástavní smlouvy uzavřené se žalovanou dne 4. 4. 2008 č. 0609/08/5215 a zástavní smlouvy uzavřené se žalovanou dne 29. 4. 2009 č. 0378/09/5215 do zástavy k zajištění pohledávek, které měla žalovaná za dlužnicí ze smluv o úvěru ze dne 26. 7. 2006 č. 1744/06/5215, ze dne 19. 12. 2007 č. 2821/07/5215 a ze dne 29. 4. 2009 č. 0378/09/5215. Dlužnice však od kupní smlouvy uzavřené dne 27. 1. 2008 dopisem ze dne 10. 11. 2010 odstoupila podle ustanovení § 517 odst.2 obč. zák., neboť kupující O. K. ani v dodatečně přiměřené lhůtě neuhradil celou kupní cenu; rozsudkem Okresního soudu v Příbrami ze dne 11. 1. 2012 potvrzeným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2012 bylo ve sporu mezi dlužnicí a kupujícím O. K. pravomocně určeno, že nemovitosti jsou ve vlastnictví dlužnice. Soud prvního stupně dovedl, že odstoupením byla kupní smlouva ze dne 27. 1. 2008 zrušena s účinky ex tunc a že se tedy O. K. - i když byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník - „nestal nikdy vlastníkem předmětných nemovitostí“ a nemohl je dát do zástavy. Protože „nelze dát do zástavy cizí nemovitou věc bez souhlasu vlastníka“, a protože „dobrá víra žalované nemůže zhojit neplatnost zástavních smluv a tudíž neexistenci jejího zástavního práva“, je žaloba důvodná.

3. K odvolání žalované K r a j s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 13. 5. 2014, č. j. 31 Co 101/2014-284 opraveným usnesením ze dne 8. 7. 2014 č. j. 31 Co 101/2014-311 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně a že dlužnice je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení 5 000 Kč. Poté, co dovedl, že dlužnice má na požadovaném určení naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., a co doplnil dokazování, odvolací soud nejprve dovedl, že rozsudky Okresního soudu v Příbrami ze dne 11. 1. 2012 a Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2012 o určení vlastnického práva dlužnice sice nejsou pro žalovanou závazné, že však dlužnice odstoupila od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 v souladu s ustanovením § 517 odst.2 obč. zák. a že její postup („jako reakce na porušení závazku kupujícího“) nebyl v rozporu s dobrými mravy. Protože právní posouzení věci „podléhá“ ve smyslu ustanovení § 3028 odst. 2 části věty za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. (dále též jen „o. z.“) „režimu zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013“, a protože tedy „v poměrech projednávané věci lze ve smyslu ustanovení § 3030 o. z. aplikovat jeho zásady, a to konkrétně zásady upravené v ustanoveních § 6 odst. 2 a § 7“ o. z., odvolací soud poukázal na znění ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. (ve znění účinném do 31. 12. 2000) a ustanovení § 161 odst. 2 obč. zák. (ve znění účinném v době uzavření zástavních smluv) a dovedl současně, že na projednávanou věc nedopadá

právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2012 sp. zn. [21 Cdo 3891/2011](#), který se týkal „případu, kdy účastníci měli právo odstoupit od smlouvy zakotveno v kupní smlouvě“, zatímco v projednávané věci dlužnice „odstoupila od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 v reakci na prodlení dlužníka ve smyslu ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák.“, a který navíc byl přijat ještě před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a „nemohl tak reagovat na požadavek rozhodování v duchu obecně přijímaných zásad soukromého práva, které představují pilíře, na nichž soukromé právo stojí“. Podle názoru odvolacího soudu bylo rozhodující, zda lze v projednávané věci (ve prospěch žalované) aplikovat ustanovení § 7 o. z. a § 6 odst. 2 o. z.; poté, co zdůraznil, že žalovaná „při uzavírání smluv o zřízení zástavního práva ze dne 4. 4. 2008 a 29. 4. 2009 zachovala při ověřování správnosti převodu předmětných nemovitostí náležitou opatrnost a pečlivost nahlédnutím do katastru nemovitostí“, že žalovaná „ani při vynaložení sebevětšího úsilí nemohla zjistit, že O. K. neuhradil dlužnici celou kupní cenu předmětných nemovitostí a že z tohoto důvodu dlužnice od kupní smlouvy může v budoucnu odstoupit“, a že „pohledávka O. K. vůči dlužnici, která měla způsobit zánik jeho závazku uhradit žalobkyni celou kupní cenu předmětných nemovitostí, měla vzniknout ze smlouvy o půjčce uzavřené mezi dlužnicí a O. K. dne 1. 6. 2005, která smlouvou o půjčce nebyla“, když „ve skutečnosti docházelo popsáním způsobem k rozdělování zisku dlužnice a kauza právního jednání tak byla zcela odlišná od smyslu a účelu smlouvy o půjčce“, a uzavřel, že „je třeba dát přednost zástavnímu právu žalované nabytému v dobré víře a poskytnout mu právní ochranu, a postavit jej nad princip ochrany vlastnického práva dlužnice“, neboť „postupu dlužnice nemůže být poskytnuta soudní ochrana v situaci, kdy jí – přes platně uzavřenou kupní smlouvu – zůstalo vlastnické právo k převedeným nemovitostem zachováno proto, že později využila svého práva od kupní smlouvy odstoupit s poukazem na neplatnost právních úkonů, na nichž se podílela“, a že dlužnice „musí nést následek svých minulých jednání, i když jej způsobily jiné osoby než současný jednatel“. Žaloba proto musela být zamítnuta.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

4. Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala společnost K. spol. s r. o. dovolání. Namítá, že odstoupením byla kupní smlouva ze dne 27. 1. 2008 zrušena s účinky ex tunc, a že se tedy O. K. „nikdy nestal vlastníkem předmětných nemovitostí a nemohl je tak dát do zástavy“, a poukazuje na to, že „dobrá víra žalované nemůže podle kogentní úpravy § 161 odst.2 obč. zák. a dále podle konstantní judikatury NS ČR a Ústavního soudu ČR zhojit neplatnost zástavních smluv č. 0609/08/5215 a č. 0378/09/5215, a tudíž též neexistenci zástavního práva“, neboť zástavní právo bylo zřízeno uvedenými zástavními smlouvami O. K. bez souhlasu dlužnice (jako vlastníka zastavených nemovitostí); jsou-li zástavní smlouvy neplatné pro rozpor se zákonem, nemůže dobrá víra zástavního věřitele, tj. žalované, na tomto právním následku nic změnit. Žalovaná navíc podle názoru dlužnice „při uzavírání zástavních smluv postupovala lehkovážně, když se spolehla pouze na stav zápisu v katastru nemovitostí“. Dlužnice dále odvolacímu soudu vytýká, že ve věci rozhodl, ačkoliv řízení bylo podle ustanovení § 140a odst. 1 insolvenčního zákona přerušeno, neboť usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 1. 4. 2014 byl zjištěn úpadek společnosti K. spol. s r. o. Dlužnice navrhla, aby dovolací soud změnil napadený rozsudek tak, že „se určuje, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem“, případně aby napadený rozsudek zrušil a věc vrátil zpět odvolacímu soudu „k novému rozhodnutí o věci“.

5. Žalovaná navrhla, aby dovolací soud dovolání žalobce zamítl. Uvedla, že se ztotožňuje se závěry odvolacího soudu a že řízení před odvolacím soudem „nebylo stíženo žádnou procesní vadou“.

6. Ohledně společnosti K. spol. s r. o. bylo na návrh věřitelů zahájeno insolvenční řízení; účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení nastaly (ještě před zahájením řízení v projednávané věci) dnem 23. 12. 2011 v 12.58 hod. V průběhu odvolacího řízení byl u společnosti K. spol. s r. o. usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 1. 4. 2014 zjištěn úpadek; účinky rozhodnutí o úpadku

nastaly dnem 1. 4. 2014 v 9.41 hod. Vzhledem k tomu, že předmětem řízení v projednávané věci nebyly pohledávky nebo jiná práva týkající se majetkové podstaty, které mají být v insolvenčním řízení uplatněny přihláškou nebo na které se v insolvenčním řízení pohlíží jako na přihlášené, popřípadě pohledávky, které se v insolvenčním řízení neuspokojují, odvolací soud správně dovodil, že k přerušení řízení podle ustanovení § 140a odst. 1 insolvenčního zákona nedošlo a že tedy v odvolacím řízení lze pokračovat. Po podání dovolání byl na společnost K. spol. s r. o. usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 4. 8. 2014 prohlášen konkurs; účinky prohlášení konkursu nastaly dnem 4. 8. 2014 v 8.17 hod. Insolvenční správce dlužnice 1. Insolvenční v. o. s. podáním ze dne 24. 11. 2014 navrhl, aby bylo v tomto řízení, přerušném prohlášením konkursu (§ 263 odst. 1 insolvenčního zákona), pokračováno. Soud proto v řízení pokračoval s tím, že insolvenční správce dlužnice 1. Insolvenční v.o.s. se stal účastníkem řízení (žalobcem) na místě společnosti K. spol. s r. o. (§ 264 odst. 1 insolvenčního zákona).

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

7. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a občanského soudního řádu) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 občanského soudního řádu a že věc je třeba i v současné době - vzhledem k tomu, že řízení v projednávané věci bylo zahájeno v době před 1. 1. 2014 - posoudit (srov. Čl. II bod 2 zákona č. 293/2013 Sb.) podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

8. Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

9. Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

10. V projednávané věci bylo pro rozhodnutí soudů významné vyřešení právní otázky, zda, popřípadě za jakých předpokladů, působí proti tomu, kdo odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti (převodci), zástavní právo zřízené na nemovitosti na základě zástavní smlouvy, kterou uzavřel zástavce, jenž své vlastnictví k nemovitosti odvozoval od smlouvy uzavřené s převodcem, která byla (po zřízení zástavního práva) odstoupením ze strany převodce zrušena. Vzhledem k tomu, že odvolací soud se při řešení této otázky hmotného práva odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že dovolání žalobce je podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

11. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první, o. s. ř.), Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

12. Projednávanou věc je třeba i v současné době posuzovat - vzhledem k tomu, že k odstoupení od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 došlo (mělo dojít) ke dni 4. 12. 2010 - podle zákona č. 40/1964 Sb.,

občanský zákoník, ve znění 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., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 317/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 125/2002 Sb., č. 135/2002 Sb., č. 136/2002 Sb. a č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 476/2002 Sb., zákonů č. 88/2003 Sb., č. 37/2004 Sb., č. 47/2004 Sb., č. 480/2004 Sb. a č. 554/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 278/2004 Sb. a zákonů č. 359/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 107/2006 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 160/2006 Sb., č. 264/2006 Sb., č. 315/2006 Sb., č. 443/2006 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 230/2008 Sb., č. 384/2008 Sb., č. 306/2008 Sb., č. 41/2009 Sb., č. 215/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 285/2009 Sb. a č. 155/2010 Sb., tedy podle občanského zákoníku ve znění účinném do 22. 2. 2011 (dále jen „obč. zák.“); vzhledem k tomu, že soudy ve věci samé rozhodovaly v době po dni 1. 1. 2014, kterým nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vyplývá uvedený závěr také z ustanovení § 3028 odst. 2 o. z.

13. Odvolací soud při svém rozhodování použil rovněž ustanovení § 3030 o. z., podle něhož „i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I“, tj. ustanovení § 1 až 14 o. z., a na tomto základě aplikoval při posuzování věci podle „dosavadních právních předpisů“ též ustanovení § 6 odst. 2 a § 7 o. z. S tímto postupem odvolacího soudu nelze souhlasit.

14. Při výkladu ustanovení § 3030 o. z. je třeba vzít především v úvahu, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má (obdobně jako většina právních předpisů) zpětnou účinnost (retroaktivitu), neboť jeho ustanovení lze použít také na právní vztahy (poměry), které vznikly před jeho účinností (v době do 31. 12. 2013).

15. Právní teorie a praxe rozeznává zpětnou účinnost pravou (pravou retroaktivitu) a nepravou (nepravou retroaktivitu). O pravou zpětnou účinnost (pravou retroaktivitu) jde tehdy, jestliže se novým právním předpisem má řídit vznik právního vztahu (poměru) a práv a povinností účastníků (stran) z tohoto vztahu (poměru) také v případě, kdy právní vztah (poměr) nebo práva a povinnosti z něj vyplývající vznikly před účinností nového právního předpisu. Nepravá zpětná účinnost (nepravá retroaktivita) znamená, že novým právním předpisem se sice mají řídit i právní vztahy (poměry) vzniklé před jeho účinností, avšak až ode dne jeho účinnosti; samotný vznik těchto právních vztahů (poměrů) a práva a povinnosti z těchto vztahů (poměrů), vzniklé před účinností nového právního předpisu, se spravují dosavadní právní úpravou.

16. Pravá zpětná účinnost (pravá retroaktivita) není v českém právním řádu přípustná, neboť k definičním znakům právního státu patří princip právní jistoty a ochrany důvěry účastníků právních vztahů (poměrů) v právo. Součástí právní jistoty je také zákaz pravé zpětné účinnosti (pravé retroaktivity) právních předpisů; tento zákaz, který je pro oblast trestního práva hmotného vyjádřen v ustanovení čl. 40 odst. 6 Listiny základních práv a svobod, lze pro ostatní právní odvětví (včetně právní úpravy soukromoprávních poměrů) dovodit z ustanovení čl. 1 Ústavy České republiky (srov. například právní názor uvedený v nálezu pléna Ústavního soudu ze dne 28. 2. 1996 sp. zn. [Pl. ÚS 9/95](#), uveřejněném pod č. 16 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, sv. 5, roč. 1996 - I. díl, a v nálezu pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 4. 2. 1997 sp. zn. [Pl. ÚS 21/96](#), uveřejněném pod č. 63/1997 Sb.).

17. Zpětná působnost (retroaktivita) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vyjádřená v ustanoveních § 3028 až 3079 o. z., tedy spočívá na principech nepravé retroaktivity. Znamená to mimo jiné, že vznik právních vztahů (poměrů) a práva a povinnosti z nich vzniklé v době do 31. 12. 2013 se i v době od 1. 1. 2014 řídí dosavadní právní úpravou a že v tomto smyslu je třeba používat rovněž ustanovení § 3030 o. z., neboť žádné z ustanovení § 1 až 14 o. z. - i když nepochybně (také)

vyjadřují základní zásady soukromého práva, které byly vlastní českému právnímu řádu rovněž podle (do 31. 12. 2013 účinných) „dosavadních právních předpisů“ – není přípustné aplikovat způsobem, který by vedl k tomu, že „dosavadní právní úprava“ nebude v právních vztazích vzniklých v době do 31. 12. 2013 náležitě respektována (tedy že zejména nebude buď používána vůbec, nebo že bude vykládána odlišně, v rozporu s ustálenou judikaturou); ustanovení § 3030 o. z. nelze vykládat tak, že by způsobovalo (umožňovalo) pravou zpětnou účinnost ustanovení § 1 až 14 o. z. na dříve (do 31. 12. 2013) vzniklé právní vztahy (poměry). Je proto třeba vytknout odvolacímu soudu, že (za použití ustanovení § 6 odst. 2 a § 7 o. z.) dospěl v napadeném rozsudku k právním závěrům, které (samy o sobě i ve svých důsledcích) znamenají popření (zásadní negaci) dosavadní právní úpravy o tom, jak a proti komu působí zástavní právo, a (samoučelné) odmítnutí ustálené judikatury o této otázce přijaté; rozsudek soudu, který je založen na pravé zpětné účinnosti „nové“ právní úpravy na „staré“ právní vztahy, je nejen protiprávní (nezákonný), ale také narušující ústavní pořádek České republiky.

18. Zástavní právo je definováno jako právní institut, který slouží k zajištění pohledávky (včetně jejího příslušenství) pro případ, že dluh (závazek), který odpovídá zajištěné pohledávce, nebude řádně a včas splněn nebo nezanikne jiným způsobem, a to tím, že poskytuje zástavnímu věřiteli právo (nárok) domáhat se uspokojení ze zástavy. Jedním z titulů nabytí zástavního práva je smlouva (zástavní smlouva).

19. Vznikne-li zástavní právo, působí vždy proti tomu, kdo je (byl) v době zřízení zástavního práva vlastníkem (majitelem) zástavy (zástavním dlužníkem). Proti jiné osobě působí zástavní právo jen tehdy, stanoví-li to zákon, popř. za podmínek v zákoně stanovených (srov. též právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. 1. 2010, sp. zn. [31 Cdo 158/2008](#), který byl uveřejněn pod č. 57 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2010). Podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2013 zástavní právo působilo proti „každému pozdějšímu vlastníku“ zástavy (srov. § 164 odst. 1 obč. zák.); pozdějším vlastníkem zástavy se rozumí ten, kdo nabyl své vlastnické právo k zástavě teprve poté, co již vzniklo zástavní právo, popř. co již uplynul jinak (než v závislosti na vzniku zástavního práva) stanovený den, který je rozhodný pro určení pořadí pohledávky zajištěné tímto zástavním právem, tedy – řečeno jinak – ten, kdo nabyl vlastnictví po osobě, jež vlastnila věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu v době, kdy k nim vzniklo zástavní právo, popř. v době, která byla rozhodná pro určení pořadí pohledávky zajištěné tímto zástavním právem. Zástavní právo zanikne v případech stanovených v zákoně; podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2001 do 31. 12. 2013 obzvláště z důvodů uvedených v ustanovení § 170 obč. zák.

20. Z uvedeného mimo jiné vyplývá, že odvolací soud měl při rozhodování projednávané věci důsledně rozlišovat mezi tím, zda zástavní právo k předmětným nemovitostem vzniklo na straně jedné a zda zástavní právo působí proti (vůči) společnosti K. spol. s r. o. Ze vztahu obou institutů současně vyplývá, že zástavní právo sice může (platně) vzniknout, že však nemusí působit proti tomu, kdo je (nyní) vlastníkem zástavy. Proti tomu, vůči němuž nepůsobí zástavní právo, se zástavní věřitel nemůže úspěšně domáhat uspokojení ze zástavy, i když (dosud) nenastal případ, s nímž zákon spojuje zánik zástavního práva; ten, vůči němuž nepůsobí zástavní právo, nemá postavení zástavního dlužníka a věc (právo, jiná majetková hodnota) tedy není zatížena zástavním právem. I kdyby tedy byly zástavní smlouvy ze dne 4. 4. 2008 a ze dne 29. 4. 2009 na straně zástavce uzavřeny (skutečným) vlastníkem předmětných nemovitostí nebo se souhlasem jejich (skutečného) vlastníka (a šlo by o platné právní úkony), zatěžuje zástavní právo jimi zřízené někoho jiného (jinou osobu než zástavce), jen jestliže mu svědčí postavení zástavního dlužníka (§ 164 odst. 2 obč. zák.), tedy – jinak řešeno – jestliže jde o pozdějšího vlastníka zástavy ve smyslu ustanovení § 164 odst. 1 obč. zák.

21. Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.); jedním ze zákonných důvodů pro odstoupení od smlouvy je prodlení dlužníka, jestliže nesplnil dluh ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté (srov. § 517 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem

stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak (§ 48 odst. 2 obč. zák.).

22. Ten, jehož vlastnictví se s účinky „*ex tunc*“ znovu „obnovilo“, protože důvodně (například v souladu s ustanovením § 517 odst. 1 obč. zák.) odstoupil od kupní smlouvy nebo od jiné smlouvy o převodu vlastnictví, je vlastníkem věci (jiného předmětu převodu) ve stejné podobě, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví vůbec nikdy nedošlo, a tedy jako kdyby se nabyvatel nikdy nestal vlastníkem, i když byl jinak právní způsob nabytí vlastnictví (modus acquirendi) naplněn. Judikatura soudů proto již dříve dovodila, že nemůže být – z pohledu ustanovení § 164 odst. 1 obč. zák. – považován za „pozdějšího vlastníka zastavené věci“ (vůči němuž působí zástavní právo a který má proto postavení zástavního dlužníka) ten, kdo důvodně odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti, jestliže zástavní právo bylo zřízeno na základě zástavní smlouvy zástavcem, jenž své vlastnictví nemovitosti odvozoval od smlouvy o převodu vlastnictví, odstoupením (později) zrušené (srov. například právní názor uvedený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. [21 Cdo 5061/2008](#), který byl uveřejněn pod č. 109 v časopise Soudní judikatura, roč. 2011).

23. Okolnost, zda zástavní věřitel byl při uzavření zástavní smlouvy v dobré víře o tom, že zástavce je oprávněn dát věc (pohledávku nebo jiné majetkové právo, které je způsobilým předmětem zástavního práva) do zástavy, může mít význam jen při zřízení (vzniku) zástavního práva. Při řešení otázky, zda a vůči komu působí zástavní právo a kdo má proto postavení zástavního dlužníka, je dobrá víra zástavního věřitele – jak je dáno již povahou věci – bezpředmětná.

24. Uvedený závěr se samozřejmě může uplatnit pouze tehdy, stal-li se ten, kdo odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti, (znovu) jejím vlastníkem, došlo-li k odstoupení od smlouvy vskutku v souladu se zákonem a zrušila-li se tím smlouva o převodu vlastnictví od počátku. Obnovení vlastnického práva převodce ve stejné podobě, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví vůbec nikdy nedošlo, a tedy jako kdyby se nabyvatel nikdy nestal vlastníkem, je pojmově možné jen tehdy, má-li tím být odčiněno, že převodce vskutku měl právo (ze zákona nebo na základě dohody) od smlouvy odstoupit, a jestliže práva zákonem předepsaným způsobem využil, neboť jinak není opodstatněné, aby převzal nemovitost nezatíženou zástavním právem zřízeným tím, kdo se po právu nikdy nestal vlastníkem. Současně je třeba odlišit situace, kdy převodce jen znovu nabývá vlastnictví stejné věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty, aniž by od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, jakož i případy, kdy odstoupení od smlouvy jen předstírá (simuluje), neboť tu nejde o nabytí vlastnictví s účinky *ex tunc* (jako kdyby se nabyvatel nikdy nestal vlastníkem). Kdyby tu nedošlo k platnému (účinnému) odstoupení od smlouvy, avšak ten, kdo odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti, se stal (znovu) jejím vlastníkem (například na základě smlouvy, podle níž by bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí), je třeba ho považovat za „pozdějšího vlastníka nemovitosti“, vůči němuž zástavní právo působí a který má postavení zástavního dlužníka.

25. Rozsudkem Okresního soudu v Příbrami ze dne 11. 1. 2012 potvrzeným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2012 (dovolání proti tomuto rozsudku krajského soudu bylo usnesením Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013 odmítnuto) bylo v řízení, jehož účastníky byli dlužnice a O. K., pravomocně určeno, že předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví dlužnice, neboť dlužnice od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 účinně odstoupila podle ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák. Pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva je však – jak dovodila ustálená judikatura soudů – závazné pouze pro účastníky řízení, v němž bylo vydáno, popřípadě pro jejich právní nástupce (srov. například rozbor „K některým otázkám ochrany vlastnictví nemovitostí a řešení vztahů mezi vlastníky sousedících pozemků, uveřejněný pod č. 65 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1972, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2003, sp. zn. [21 Cdo 1724/2003](#), který byl uveřejněn pod č. 168 v časopise Soudní judikatura, roč. 2003). Vzhledem k tomu, že žalovaná nebyla účastnicí řízení, v němž byla tato soudní rozhodnutí vydána, nemohou být – jak správně uvedl také odvolací soud – pro ni závazná. Otázka, zda dlužnice vskutku účinně odstoupila (podle ustanovení §

517 odst.1 obč. zák.) od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008, proto musela být samostatně řešena (jako předběžná otázka) v projednávané věci.

26. Odstoupení od smlouvy není v souladu se zákonem také tehdy, bylo-li vykonáno v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst.1 obč. zák.). Odvolací soud se proto správně zabýval (také) tím, zda dlužnice nevykonala právo odstoupit od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 v rozporu s dobrými mravy, je však třeba mu vytknout, že své závěry vybudoval pouze na „porovnání s jednáním O. K., který kupní cenu nedoplatil“, a že do svých úvah nepromítl také další okolnosti, za nichž došlo k odstoupení od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 a které uvažoval v souvislosti s (chybnou) aplikací ustanovení § 6 odst. 2 o. z. Kdyby soudy dovodily, že dlužnice odstoupila od kupní smlouvy ze dne 27. 1. 2008 v rozporu s dobrými mravy, byl by také odůvodněn závěr, že sporná zástavní práva - bez ohledu na obsah rozsudků Okresního soudu v Příbrami ze dne 11. 1. 2012 a Krajského soudu v Praze ze dne 23. 5. 2012 - i nadále zatěžují předmětné nemovitosti.

27. Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není správný. Protože nejsou splněny podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí dovolání, pro zamítnutí dovolání nebo pro změnu napadeného rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud napadený rozsudek podle ustanovení § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc podle ustanovení § 243e odst. 2 věty první, o. s. ř. vrátil odvolacímu soudu (Krajskému soudu v Praze) k dalšímu řízení.