Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2022, sp. zn. 21 Cdo 252/2021, ECLI:CZ:NS:2022:21.CDO.252.2021.1

Číslo: 95/2022

Právní věta:

Ochrana bydlení manželů nebo rodiny v domě, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny (§ 747 o. z.), se vztahuje nejen na vlastní dům jako stavbu a na pozemek, na němž se dům nachází, ale i na pozemek k domu přiléhající, tvoří-li s ním jeden funkční celek za účelem bydlení. Takovým pozemkem může být i pozemek zajišťující přístup k domu nebo pozemek, jenž je přilehlou oplocenou zahradou.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 16.03.2022

Spisová značka: 21 Cdo 252/2021

Číslo rozhodnutí: 95

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Neplatnost právního jednání (o. z.), Obydlí manželů (o. z.) [Rodinná domácnost (o. z.)]

Předpisy: čl. 12 Listiny základních práv a svobod
§ 747 odst. 1 o. z.
§ 747 odst. 2 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Dotčená rozhodnutí:

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3975/2017, uveřejněné pod číslem 110/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2016, sp. zn. 7 Tdo 282/2016

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 4 Tdo 279/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2371/2010

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, N 41/21 SbNU 363

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobců proti výrokům II a III, jakož i dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky v Jihlavě ze dne 10. 9. 2020, sp. zn. 72 Co 153/2020, jinak zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky v Jihlavě ze dne 10. 9. 2020, sp. zn. 72 Co 153/2020, v části výroku I, v níž byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že se žaloba na určení neexistence zástavního práva zřízeného podle smlouvy ze dne 16. 2. 2016 a zatěžujícího pozemek p. č. 2180/7 v katastrálním území V. zamítá, a dále ve výrocích II a III o náhradě nákladů řízení a věc v tomto rozsahu vrátil Krajskému soudu v Brně – pobočce v Jihlavě k dalšímu řízení.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou podanou u Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou dne 22. 12. 2018 se žalobci domáhali určení, že nemovité věci, a to pozemek p. č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 307 m2, na kterém je postavena stavba – dům č. p. 2, a pozemek p. č. 3, zahrada, o výměře 1 702 m2, vše v katastrálním území V., nejsou zatíženy zástavním právem smluvním zřízeným na základě zástavní smlouvy ze dne 16. 2. 2016, zajišťujícím pohledávku žalované. Žalobci jsou manželé již od roku 1996 a dům č. p. 2 začali stavět svépomocí za trvání jejich manželství. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 17. 7. 2010 a od té doby mají žalobci a jejich dvě děti v domě nejen hlášeno trvalé bydliště, ale mají zde i výhradní rodinnou domácnost. Dům tedy od počátku svého vzniku náležel do společného jmění žalobců, přesto zástavní smlouvu uzavřel s žalovanou pouze žalobce, aniž by o tom žalobkyni informoval. Žalobkyně se dovolala neplatnosti zástavní smlouvy, neboť s ní nikdy nevyslovila souhlas. Zástavní smlouva je neplatná i ve smyslu § 747 občanského zákoníku, neboť v předmětných nemovitých věcech se nachází výhradní rodinná domácnost žalobců a jejich dětí.

2. Žalovaná především namítala, že pozemky p. č. 1 a p. č. 3 nabyl žalobce ještě před uzavřením manželství se žalobkyní. Proto jsou ve výlučném vlastnictví žalobce a zároveň v nich není situovaná rodinná domácnost žalobců. U domu č. p. 2 jsou to právě žalobci, kdo je zodpovědný za nesoulad skutečného stavu a stavu evidovaného v katastru nemovitostí; proto je nutné aplikovat § 984 občanského zákoníku. Žalovaná byla dále v dobré víře, že se v předmětném rodinném domě rodinná domácnost žalobců nenachází.

3. Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou rozsudkem ze dne 14. 2. 2020, č. j. 6 C 188/2018-192, určil, že „nemovité věci, a to pozemek parc. č. 1, jehož součástí je stavba č. p. 2, a pozemek parc. č. 3, zapsané na LV č. 4 v k. ú. a obci V. u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, nejsou zatíženy zástavním právem smluvním zřízeným na základě zástavní smlouvy ze dne 16. 2. 2016, zajišťujícím pohledávku žalobkyně z titulu neuhrazené kupní ceny za dodané, resp. odebrané zboží na základě rámcové kupní smlouvy ze dne 2. 1. 2014“, a uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení 43 188 Kč k rukám advokáta Mgr. J. K.. V prvé řadě shledal naléhavý právní zájem žalobců na požadovaném určení. Ohledně pozemků soud prvního stupně uzavřel, že žalobce je nabyl ještě před uzavřením manželství a náleží do jeho výlučného vlastnictví; dům, jehož stavba byla financována z úvěrů čerpaných oběma manžely, však byl postaven za trvání manželství, nejméně zčásti ze společných prostředků, náleží tedy do společného jmění žalobců. Protože žalovaná byla seznámena s obsahem úvěrových smluv, byly dány objektivní pochybnosti o existenci výlučného vlastnictví žalobce k domu. Žalovaná tak měla povinnost aktivně zjišťovat, zda zápis v katastru nemovitostí je v souladu se skutečným stavem. Dále měla povinnost aktivně zjišťovat, zda nemovitou věc neužívá spolu s žalobcem jeho manželka a rodina, neboť rodinný stav žalobce jí byl nepochybně znám. Podmínky ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku tedy nebyly splněny z důvodu absence dobré víry žalované ohledně souladu stavu zapsaného v katastru nemovitostí se stavem skutečným. Žalobkyně se proto úspěšně domohla neplatnosti právního jednání učiněného bez jejího souhlasu. Soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou v celém rozsahu s ohledem na existenci rodinné domácnosti nacházející se v předmětných nemovitých věcech, přičemž žalobkyně se dopisem ze dne 20. 12. 2018 dovolala neplatnosti právního jednání spočívajícího v

uzavření zástavní smlouvy.

4. K odvolání žalované Krajský soud v Brně – pobočka v Jihlavě rozsudkem ze dne 10. 9. 2020, č. j. 72 Co 153/2020-220, změnil rozsudek soudu prvního stupně v části, v níž byla určena neexistence zástavního práva zatěžujícího pozemek p. č. 3 v k. ú. V., tak, že v tomto rozsahu žalobu zamítl, a ve výroku týkajícím se pozemku p. č. 1 a domu č. p. 2 stojícím na pozemku p. č. 1 v k. ú. V. změnil rozsudek soudu prvního stupně jen tak, že „zástavním právem smluvním, zajišťujícím pohledávku žalované, nejsou zatíženy nemovité věci, a to pozemek parc. č. 1 a dále stavba rodinného domu č. p. 2 stojící na pozemku p. č. 1, obojí v katastrálním území a obci V.“ (výrok I); ve vztahu mezi žalobkyní a žalovanou rozhodl o tom, že se žalobkyni náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů nepřiznává, a žalobci uložil povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů 38 992,80 Kč k rukám jejího zástupce (výroky II a III). Odvolací soud souhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že dům č. p. 2 je součástí společného jmění žalobců a že žalovaná byla informována o rodinném stavu žalobce a o tom, že žije společně s manželkou. Vyšel dále ze závěru rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019, podle něhož výkon zástavního práva spojený se zpeněžením domu, ve kterém se nachází rodinná domácnost, a vedoucí k zániku práva tento dům užívat, je neslučitelný s bydlením rodiny. Proto byla žalobkyně oprávněna dovolat se neplatnosti uzavřené zástavní smlouvy, přičemž ochrana rodinné domácnosti ve smyslu § 747 občanského zákoníku má „jednoznačnou prioritu“ (ve vztahu k ochraně dobré víry žalované ve smyslu § 984 občanského zákoníku). Dále odvolací soud uzavřel, že pozemek p. č. 1, na kterém je dům situován, bezprostředně tvoří s domem jeden funkční celek, a proto dovodil neexistenci zástavního práva i k tomuto pozemku. Ohledně pozemku p. č. 3, obklopujícího dům (a jehož prostřednictvím je zajišťován přístup k veřejné komunikaci), odvolací soud „neaplikoval“ ochranu žalobkyně „extenzivním způsobem, ale toliko přiměřeně“. Argumentoval tím, že ochrana podle § 747 občanského zákoníku se může týkat pouze části domu nebo bytu, že přístup z veřejné komunikace k domu si mohou žalobci zajistit i jiným způsobem a že mělo-li by dojít k realizaci zástavního práva k obklopujícímu pozemku, žalobci se tím spíše přičiní o alespoň částečnou úhradu zajištěných pohledávek žalované. Odvolací soud neshledal důvod pro aplikaci korektivu dobrých mravů pro počínání žalobce, neboť důvodem „částečného úspěchu žaloby“ je vznesená námitka neplatnosti zástavní smlouvy ze strany žalobkyně využívající své možnosti dovolat se neplatnosti právního jednání. Skutečnost, že to byl žalobce, kdo jednal nepoctivě a žalovanou uvedl v omyl, a kdo svým právním jednáním vyvolal stav ohrožující rodinnou domácnost žalobců a bez souhlasu žalobkyně nakládal se společným jměním, zohlednil odvolací soud při rozhodování o náhradě nákladů řízení.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

5. Proti rozsudku odvolacího soudu v rozsahu, v němž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žaloba byla zamítnuta ve vztahu k určení neexistence zástavního práva zatěžujícího pozemek p. č. 3, a dále proti výrokům o náhradě nákladů řízení podali žalobci dovolání. Jeho přípustnost spatřují v řešení právní otázky, zda ochrana rodinné domácnosti se vztahuje kromě rodinného domu (a pozemku pod ním) i na jeho bezprostředně funkčně propojené příslušenství, tj. přilehlou oplocenou zahradu. Odvolací soud, který právní pojem rodinné domácnosti nepřípustně zúžil, se podle dovolatelů odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (od usnesení ze dne 24. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3975/2017, a od rozsudku ze dne 2. 6. 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019). Případně se podle žalobců může jednat o otázku dosud v rozhodování dovolacího soudu neřešenou; v takovém případě je při výkladu pojmu obydlí nutno vyjít z trestněprávní judikatury Nejvyššího soudu, podle níž se obydlím rozumí dům včetně uzavřeného dvora a přilehlé ohrazené zahrady (žalobci citují rozhodnutí ve věcech sp. zn. 7 Tdo 98/2016, 6 Tdo 516/2012 a 7 Tdo 156/2017). Žalobci a jejich rodina dennodenně přilehlou oplocenou zahradu využívají, nachází se zde posezení, zemědělské plodiny, okrasná skalka apod., přes zahradu je jediný přístup rodinného domu k veřejné komunikaci.

Žalobci dále obsáhle argumentují proti rozhodnutí odvolacího soudu o náhradě nákladů řízení. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl v napadených výrocích zrušen a aby byla věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení, popřípadě aby byl rozsudek odvolacího soudu změněn tak, že se určuje, že „zástavním právem není zatížena (ani) přilehlá oplocená zahrada rodinného domu“, a že se žalobcům vůči žalované přiznává náhrada nákladů řízení.

6. Z obsahu dovolání žalované se podává, že žalovaná nesouhlasí s rozhodnutími soudů obou stupňů, aniž by zároveň bylo zřejmé, v jakém rozsahu tato rozhodnutí napadá. Pod bodem I svého dovolání žalovaná odkazuje na repliku a na své vyjádření k žalobě ze dne 1. 2. 2019 a uvádí argumenty pro úplatnost zástavního práva. Následně žalovaná přednáší svá skutková tvrzení o tom, že jí nebyl znám rodinný stav žalobce, ani že by se v nemovitostech měla nacházet rodinná domácnost (bod II dovolání). V bodě III dovolání vyjadřuje žalovaná nesouhlas s názorem žalobců, že je třeba upřednostnit ochranu rodinné domácnosti před ochranou dobré víry žalované, a v bodě IV nesouhlas s tvrzením žalobců, že ohledně zástavní smlouvy je vyloučeno uplatnění institutu částečné neplatnosti. Závěrem žalovaná dodává, že odmítá úvahy žalobců ohledně jejího nepoctivého záměru při uzavírání zástavní smlouvy.

7. K dovolání žalobců se žalovaná vyjádřila tak, že se neztotožňuje s názorem, že do ochrany rodinné domácnosti patří i přilehlé pozemky. S pozemkem p. č. 1 lze podle žalované nakládat v mezích zákona zcela libovolně.

8. Žalobci ve svém vyjádření k dovolání žalované poukázali na to, že zcela postrádá základní zákonné podmínky dovolání, a to náležité vymezení „právního důvodu dovolání“ a „vymezení a odůvodnění přípustnosti dovolání“.

III.
Přípustnost dovolání

9. Nejvyšší soud jako soud dovolací [§ 10a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu byla podána oprávněnými osobami (účastníky řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

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

11. 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 dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

12. Dovolání žalobců směřuje též proti výrokům II a III rozsudku odvolacího soudu, jimiž bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Nejvyšší soud dovolání žalobců v této části podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl, neboť dovolání podle § 237 o. s. ř. není přípustné proti rozhodnutím v části týkající se výroku o nákladech řízení [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

13. Dovolání je mimořádným opravným prostředkem, jímž lze napadnout výhradně rozhodnutí odvolacího soudu. Opravným prostředkem sloužícím k přezkoumání rozhodnutí soudu prvního stupně je odvolání (srov. § 201 o. s. ř.). Občanský soudní řád tudíž ani neupravuje funkční příslušnost soudu pro projednání dovolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně. Nedostatek funkční

příslušnosti je takovým nedostatkem podmínky řízení, který nelze odstranit. Nejvyšší soud proto podle ustanovení § 104 odst. 1 věty první o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243b o. s. ř. řízení o dovolání žalované proti rozsudku Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou ze dne 14. 2. 2020, č. j. 6 C 188/2018-192, zastavil (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1574/99, uveřejněné pod č. 45/2000 v časopise Soudní judikatura).

14. Dovolání žalované v části, v níž směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, neobsahuje v prvé řadě vymezení rozsahu, v němž je rozhodnutí napadáno. Uvádí-li žalovaná odkazy na dřívější podání v řízení, přehlíží, že v dovolání nelze poukazovat na podání, která dovolatel učinil za řízení před soudem prvního stupně nebo v odvolacím řízení (§ 241a odst. 4 o. s. ř.). Jediný přípustný dovolací důvod (že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci – viz § 241a odst. 1 věta prvá o. s. ř.) nenaplňuje žalovaná svými argumenty ke skutkovému stavu (viz zejména body II a V dovolání). Vyjadřuje-li se žalovaná ve svém dovolání k právním otázkám, brojí výslovně proti právním názorům žalobců, nikoliv proti právnímu posouzení odvolacím soudem (viz body III a IV dovolání). Ani tam, kde se odvolací soud k dané právní otázce výslovně vyjadřuje a argumentuje judikaturou dovolacího soudu (srov. zejména bod 19 odůvodnění rozsudku odvolacího soudu), žalovaná neuvádí právní posouzení věci (odvolacím soudem), které pokládá za nesprávné, a nevykládá, v čem spočívá nesprávnost tohoto posouzení (§ 241a odst. 3 o. s. ř.); neformuluje zde ostatně ani, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 241a odst. 2 o. s. ř.). Dovolání žalované směřující proti rozsudku odvolacího soudu tak trpí vadami, které nebyly ve lhůtě (§ 241b odst. 3 o. s. ř.) odstraněny. Protože pro tyto vady nelze v řízení o dovolání žalované pokračovat, bylo dovolání žalované v tomto rozsahu odmítnuto (§ 243c odst. 1 o. s. ř.).

15. Rozhodnutí odvolacího soudu záviselo (mimo jiné) na vyřešení otázky hmotného práva, zda a za jakých podmínek se ochrana rodinné domácnosti manželů ve smyslu ustanovení § 747 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), vztahuje i na pozemek přiléhající k domu. Protože tato právní otázka dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena, je dovolání žalobců proti rozsudku odvolacího soudu v napadené části výroku o věci samé podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

IV.
Důvodnost dovolání

16. 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 žalobců je v této části opodstatněné.

17. Podle ustanovení § 747 odst. 1 o. z. má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.

18. Podle ustanovení § 747 odst. 2 o. z. jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s odstavcem 1, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.

19. Z hlediska jazykového výkladu je nutné odmítnout názor odvolacího soudu, že z použití slova „části“ ve druhé větě prvního odstavce citovaného ustanovení vyplývá, že ochrana všech dotčených nemovitých věcí (a tedy i přilehlého pozemku) není na místě. V prvé řadě budiž zdůrazněno, že ochrana je tímto ustanovením poskytnuta rodinné domácnosti manželů nebo rodiny a slovo „část“

vyjadřuje, že do této ochrany je možné zasáhnout zřízením práva i k (jen) části domu; nevypovídá nic o tom, zda je možné ochranu vztáhnout i na související pozemek. Výraz „nezbytně třeba“ se vztahuje k podmínce spočívající v neexistenci jiného prostoru pro naplnění potřeby bydlení; není možné jej chápat tak, že vylučuje extenzivní výklad předmětu ochrany. Z druhé věty prvního odstavce citovaného ustanovení dále vyplývá, že pojem bydlení není možné chápat jako obecný, univerzální pojem (vyjadřující určitý standard), ale že jeho obsah je závislý na okolnostech daného konkrétního případu.

20. Pohledem hodnot, které předmětné ustanovení chrání, je klíčový zájem druhého manžela na ochraně rodinné domácnosti manželů nebo rodiny, a to konkrétně její složky spočívající v bydlení. Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost (§ 743 odst. 1 o. z.). Lze proto uzavřít, že ochrana se poskytuje prostřednictvím těch předmětů, které ve svém souhrnu vytvářejí obydlí manželů.

21. Obydlí je nedotknutelné (viz čl. 12 odst. 1 větu první Listiny základních práv a svobod, která byla jako součást ústavního pořádku České republiky vyhlášena usnesením předsednictva České národní rady pod č. 2/1993 Sb.). Jde o prostorově chápanou životní sféru, kterou si jednotlivec opatřil a zbavil obecné přístupnosti, přičemž není rozhodující, kde se nachází či jak je vybavená. Vlastnictví nemovitosti nehraje roli, důležitá je oprávněnost užívání věci (viz WAGNEROVÁ, E., ŠIMÍČEK, V., LANGÁŠEK, T., POSPÍŠIL, I. a kol. Listina základních práv a svobod. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 331–332). Obydlím (ve smyslu čl. 8 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, publikované ve Sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.) je obvykle místo, fyzicky určený prostor, kde se odehrává soukromý a rodinný život (srov. např. rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 2. 11. 2006, Giacomelli proti Itálii, č. 59909/00, bod 76). Pojem obydlí (ve smyslu čl. 7 Listiny základních práv Evropské unie) je faktickým pojmem, přičemž rozhodující je funkce pro osobní rozvoj v soukromém životě, který se může odehrávat i na zahradě či v garáži (srov. FRENZ, W. Handbuch Europarecht. Band 4: Europäische Grundrechte. Berlin: Springer, 2009, s. 384).

22. Z uvedeného vyplývá, že pojem obydlí, který je v zásadě nedotknutelnosti obydlí ústřední, nelze chápat stavebnětechnickým způsobem omezeným čtyřmi stěnami a střechou stavby domu. Jde naopak o prostor, který člověk jako soukromý vymezil a ve kterém žije svůj soukromý a rodinný život.

23. Má-li být normativní text vykládán v kontextu právního řádu jako celku, lze podpůrně argumentovat předpisy trestního práva, které rovněž chrání nedotknutelnost obydlí (resp. domovní svobodu), byť je nepochybné, že tak činí jinými prostředky. Účelem práva na nedotknutelnost obydlí je garance prostorově vymezené soukromé sféry, v důsledku čehož je také pojem obydlí vykládán široce. Pod pojmem obydlí se rozumí dům (včetně uzavřeného dvora a přilehlé ohrazené zahrady), byt nebo jiná prostora sloužící k bydlení a příslušenství k nim náležející (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2016, sp. zn. 7 Tdo 282/2016, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 4 Tdo 279/2019).

24. Ochrana obydlí se v právním řádu projevuje i v ochraně dlužníka před věřiteli. Jako příklad lze uvést ustanovení § 2 odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, podle něhož se za součást obydlí (které dlužník v insolvenčním řízení není povinen vydat ke zpeněžení při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty) považuje také pozemek nezbytný k řádnému užívání obydlí a tvořící s ním funkční celek; takovým pozemkem může být zejména pozemek, na němž se obydlí nachází, pozemek zajišťující přístup k obydlí a související společně užívaný pozemek, zpravidla pod společným oplocením.

25. Rovněž podle odborné literatury jsou zakázána nejen jednání, která ohrožují dům bezprostředně,

ale i taková jednání, jejichž předmětem není přímo dům, ale v jejichž důsledku k ohrožení či znemožnění bydlení dojde, např. ztrátou přístupové cesty [srov. HULMÁK, M. § 747 (Omezení dispozice s bytem a domem). In: KRÁLÍČKOVÁ, Z., HRUŠÁKOVÁ, M., WESTPHALOVÁ, L. a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655−975). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 398, nebo COUFALÍK, P. § 747. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek IV/1. § 655–975. Praha: Leges, 2016, s. 676]. V tomto smyslu je nutné odmítnout úvahu odvolacího soudu, že v případě realizace zástavního práva si žalobci mohou zajistit přístup k domu i jiným způsobem (pouze obecně odvolací soud uvádí, že tímto jiným způsobem může být služebnost nebo zřízení nezbytné cesty). Myšlenkou, že žalobci se „jistě tím spíše přičiní o alespoň částečnou úhradu zajištěných pohledávek žalované“, odvolací soud v podstatě zbavuje druhého manžela ochrany, kterou mu ustanovení § 747 o. z. má poskytovat.

26. Argumenty lze hledat i v jiných právních řádech založených na stejných principech a vycházejících z týchž tradic jako český právní řád. Tak např. v rakouském právu je druhý manžel chráněn před jednáním nakládajícího manžela v obdobném rozsahu [byť ne zcela totožnými prostředky – viz § 97 rakouského občanského zákoníku (ABGB), dostupné např. na www.jusline.at]. Dovozuje se, že potřeba bydlení je chráněna nikoliv v rozsahu nezbytně nutném, ale v rozsahu dosud užívaném, který odpovídá skutečné potřebě bydlení (srov. KOCH, B. In: KOZIOL, H., BYDLINSKI, P., BOLLENBERGER, R. a kol. ABGB. Kurzkommentar. 5. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2017, s. 66). Chráněnému manželovi má být zachována taková možnost bydlení, která dosud sloužila k uspokojování potřeb v míře, jaká byla přiměřená životním poměrům manželů. Proto nelze potřebu bydlení omezit jen na to nejnutnější (srov. HINTEREGGER, M. In: FENYVES, A. a kol. Kommentar zum ABGB – Klang–Kommentar. 3. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2006, s. 212).

27. Ve svém souhrnu výše uvedené výklady znamenají, že druhý manžel se podle ustanovení § 747 o. z. může domáhat ochrany proti jednání nakládajícího manžela, které může znemožnit nebo ohrozit bydlení manželů nebo rodiny v obydlí jako prostoru jejich soukromé sféry. Je-li tedy smyslem interpretovaného ustanovení ochrana obydlí, v němž se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, je nutné přistoupit k širšímu výkladu tak, že ochrana se může vztahovat nejenom na vlastní dům jako stavbu a na pozemek, na němž se dům (zpravidla jako jeho součást) nachází, ale i na pozemek k domu přiléhající, tvoří-li s ním jeden funkční celek za účelem bydlení, jestliže předmětné jednání znemožňuje nebo ohrožuje bydlení manželů nebo rodiny. Tímto pozemkem může být (mimo jiné) i pozemek zajišťující přístup k domu nebo pozemek, jenž je přilehlou oplocenou zahradou.

28. V části týkající se určení neexistence zástavního práva zřízeného podle smlouvy ze dne 16. 2. 2016 a zatěžujícího pozemek p. č. 3 v katastrálním území V není tedy rozsudek odvolacího soudu správný. Protože nejsou podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí dovolání, pro zamítnutí dovolání a ani pro změnu rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud tento rozsudek v této části (včetně akcesorických výroků o náhradě nákladů řízení) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.) a věc vrátil Krajskému soudu v Brně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).