



JUDr. DAVID KARABEC
advokát

MONITORING SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ 2012

prosinec 2012

TÉMA MĚSÍCE

Neplatnost zastavení cizí nemovitosti

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.11.2012, sp. zn. 21 Cdo 3891/2011

Nejvyšší soud ČR posuzoval spor o platnost zástavních smluv podle následujícího skutkového děje. Prodávající prodal svojí nemovitost nabyvateli. Převod byl zapsán v katastru nemovitostí a těsně po provedení vkladu do katastru nemovitostí nemovitost nabyvatel zastavil dvěma zástavními smlouvami k zajištění svého dluhu. Prodávající následně odstoupil od smlouvy o koupi pozemku, neboť prodávající řádně neuhradil kupní cenu za pozemek. Prodávající následně napadl platnost zástavních práv zapsaných k pozemku na základě zástavních smluv uzavřených nabyvatelem nemovitosti – který právní důvod svého vlastnictví (kupní smlouvu) odstoupením od smlouvy pozbyl.

Nejvyšší soud rozhodl, že zástavní smlouva je neplatná, když byl veden následujícími úvahami. Zástavní smlouvu je oprávněn uzavřít jako zástavce jen ten, kdo je vlastníkem zástavy; má-li někdo k zástavě věcné právo neslučitelné se zástavním právem, může vlastník věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu zastavit jen se souhlasem této osoby. Dává-li do zástavy věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu ten, kdo není jejím vlastníkem, může tak učinit jen se souhlasem vlastníka, popř. též se souhlasem toho, kdo má k zástavě věcné právo neslučitelné se zástavním právem. **Dá-li zástavce podle zástavní smlouvy do zástavy cizí věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, je zástavní smlouva neplatná, neboť svým obsahem odporuje zákona (§ 39 občanského zákoníku).**

Na základě neplatné zástavní smlouvy může zástavní právo vzniknout jen tehdy, stanoví-li to zákon. Na rozdíl od právní úpravy účinné do 31.12.2000, která připouštěla při zastavení cizí věci bez souhlasu vlastníka vznik zástavního práva vždy, byla-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijal v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit, nyní platná právní úprava umožňuje při splnění těchto podmínek vznik zástavního práva, jen je-li zástavou cizí movitá věc (§ 161 odst. 1 občanského zákoníku). **Byla-li tedy dána do zástavy cizí nemovitá věc (nebo jiná věc, právo nebo majetková hodnota, uvedená v ustanovení § 161 odst. 2 občanského zákoníku) bez souhlasu vlastníka, je vyloučeno platné zřízení zástavního práva, i kdyby zástavní věřitel (věřitel zajištěné pohledávky) byl v dobré víře, že zástavce byl oprávněn zástavu zastavit, a i kdyby mu zástava byla odevzdána.**

Vzhledem k tomu, že zástavní věřitel nemůže při zastavení nemovitostí (a jiných věcí, práv nebo majetkových hodnot, uvedených v ustanovení § 161 odst. 2 občanského zákoníku) spoléhat na to, že by je "přijal v dobré víře, že zástavce je oprávněn tyto

hodnoty zastavit", musí se vždy náležitě přesvědčit zejména o vlastnickém právu zástavce. U nemovitých věcí to především znamená, že **zástavní věřitel nemůže vycházet jen ze stavu katastru nemovitostí, ale že se musí** - v zájmu dosažení toho, aby zástavce byl vlastníkem zástavy nebo aby dal zástavu se souhlasem vlastníka - **náležitě přesvědčit o skutečných vlastnických vztazích, zejména ukazuje-li se, že stav zápisu v katastru nemovitostí neodráží (nemusí odrážet) skutečné právní vztahy.** V projednávané věci odvolací soud výstižně poukázal na to, že žalovaný zástavní věřitel si měl s ohledem na sjednanou možnost odstoupení prodávajícího od kupních smluv prověřit, zda kupní ceny sjednané v těchto smlouvách byly zcela zaplacený; jestliže tak neučinil v tomto směru spokojil pouze s nabyvatele "že kupní cena pozemku byla zaplacená v plném rozsahu ve splátkách", měl a mohl předpokládat, že případné odstoupení prodávajícího od kupních smluv bude mít za následek, že nabyvatel mu dal do zástavy cizí nemovitou věc bez souhlasu (skutečného) vlastníka a že tedy podle neplatných zástavních smluv zástavní práva nemohla vzniknout - i když došlo ke vkladu práv do katastru nemovitostí.

Z BYTOVÉHO PRÁVA

Výhrada vlastnického práva k obecním bytům a jejich pronájem

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.11.2012, sp. zn. 32 Cdo 4470/2010

Nejvyšší soud posuzoval, zda může obec pronajímat obecní byty v následujícím případě. Městys Cerhenice jako objednatel uzavřel se zhotovitelem smlouvou o dílo na zbudování obecních bytů. Ve smlouvě byla sjednána **výhrada vlastnického práva ve prospěch zhotovitele, tedy vlastnické právo ke zbudovaným bytům mělo na obec přejít až úplným uhrazením ceny za jejich zbudování.** Městys obecní byty začal pronajímat, přestože ještě nebyla uhrazena cena za zbudování bytů a přestože vlastníkem bytů tedy stále byl zhotovitel. Zhotovitel se poté domáhal po městysi vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v úhradě nájemného z uzavřených nájemních smluv, neboť vlastníkem bytů zůstával on a nikoliv městys.

Nejvyšší soud ČR však uzavřel, že takový nárok není po právu. V případě výhrady vlastnického práva totiž nabyvatel (zde městys) sice zatím nenabývá vlastnické právo a nemůže s věcí volně nakládat, což ale neznamená, že nabyvatel nemůže věc užívat a nemůže s ní vůbec nakládat. V případě výhrady vlastnického práva je nabyvatel, není-li ujednáno jinak, oprávněn užívat věc v souladu s účelem, k němuž obvykle slouží, a brát z věci plody a užítky, a to bezúplatně, neboť se má za to, že úplata za užívání je zahrnuta v ceně za dílo. Je-li podstatou výhrady vlastnického práva odklad nabytí vlastnického práva nabyvatelem věci, jehož účelem je posílení právního postavení zcizitele (zhotovitele) a funkční zajištění, že mu bude zaplacená cena, a poskytuje-li zároveň takové ujednání výhodu též nabyvateli, neboť získá věc do své moci ještě před

zaplacením, aniž si musí obstarat úvěr jinde pak odpovídá právnímu postavení nabyvatele (jako „čekatele“ na nabytí vlastnického práva), aby **měl po dobu trvání výhrady vlastnického práva nejen právo mít věc, jež mu byla předána, u sebe, nýbrž aby byl též oprávněn, není-li ujednáno jinak, takovou věc již po tuto dobu bezúplatně užívat** v souladu s účelem, k němuž je podle smlouvy určena, popřípadě s účelem, k němuž obvykle slouží.

V souzené věci byly předmětem díla bytové domy, určené pro uspokojení bytových potřeb občanů žalované obce formou pronájmu bytů. Soud založil své závěry na výchozí úvaze, že **obec (městys)** jako veřejnoprávní korporace nemůže předmět díla (bytové domy a jednotlivé byty v nich) užívat sama, nýbrž jej, v souladu s účelem, pro nějž jeho zhotovení smluvila, **může „užívat“ toliko prostřednictvím svých občanů, tj. tak, že jim za použití příslušných právních instrumentů (cestou zřízení práva nájmu) umožní v těchto bytech bydlet.**

Přerušeni vkladového řízení při podání mimořádného opravného prostředku

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.11.2012, sp. zn. 21 Cdo 3945/2011

Nejvyšší soud ČR poprvé zformuloval odpověď na otázku, zda je řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva na základě smlouvy nutné přerušit i po dobu, po kterou je vedeno soudní řízení o mimořádném opravném prostředku (dovolání) proti rozhodnutí soudu o určení neplatnosti smlouvy, na základě které má být vlastnické právo zapsáno.

Přerušeni řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí před katastrálním úřadem nebo řízení o žalobě podané ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí trvá zásadně do právní moci rozhodnutí, kterým bylo skončeno soudní řízení ve věci určení neplatnosti právního úkonu, podle něhož se navrhuje vklad práva do katastru nemovitostí. **Bylo-li však rozhodnutí soudu ve věci určení neplatnosti právního úkonu napadeno mimořádným opravným prostředkem, vzniká nutně otázka, zda má být řízení před katastrálním úřadem přerušeno až do rozhodnutí o tomto mimořádném opravném prostředku, popřípadě až do opětovného skončení řízení ve věci určení neplatnosti právního úkonu, bylo-li rozhodnutí cestou mimořádného opravného prostředku zrušeno.**

Protože jsou nastíněné (možné) právní následky nežádoucí a protože občanské soudní řízení nesmí být zdrojem zpochybnění právní jistoty ve vztazích, zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem práva, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že **včasné podání mimořádného opravného prostředku proti rozhodnutí soudu** vydaném v řízení podle části třetí občanského soudního řádu, jehož předmětem je určení neplatnosti právního úkonu, podle něhož byl navržen vklad práva do katastru nemovitostí, **je důvodem pro přerušeni řízení o návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí před katastrálním úřadem** a pro přerušeni řízení o žalobě podané ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí podle části páté občanského soudního řádu; **přerušeni řízení trvá až do**

rozhodnutí o tomto mimořádném opravném prostředku a, bylo-li mimořádnému opravnému prostředku vyhověno, až do právní moci nového rozhodnutí ve věci určení neplatnosti právního úkonu.

ZAJÍMAVOSTI

Dědictví po spisovateli Jaroslavu Foglarovi

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2012, sp. zn. 21 Cdo 3159/2010

Dědicové spisovatele Jaroslava Foglara neuspěli u Nejvyššího soudu ČR s žalobou na neplatnost jeho závěti, kterou odkázal veškerý svůj majetek své nadaci. Dědicové tvrdili, že notářský zápis z roku 1996, ve kterém byla zachycena závěť tehdy 89letého Foglara nesplňoval náležitosti stanovené notářským řádem.

Nejvyšší soud však dovodil, že notářský zápis není neplatný a stejně tak Foglarova závěť. Notářský zápis obsahuje všechny náležitosti stanovené § 63 notářského řádu, když obsahuje označení účastníka i notáře, který notářský zápis sepsal; prohlášení účastníka, že je způsobilý k právním úkonům; údaj, jak byla ověřena totožnost účastníka; text závěti; údaj o tom, že byl zápis po přečtení účastníkem schválen; podpis účastníka (zůstavitele) a podpis notářky a otisk jejího úředního razítka.

Přestože soud dal dědicům za pravdu, že obecnou praxí je, že notář sám podepisuje notářský zápis až poté, co jej podepíše všechny ostatní zúčastněné osoby, a že postup zvolený notářkou v dané věci ohledně pořadí podpisů, když notářský zápis podepisovala před zůstavitelem nebyl správný, **nelze pouze ze skutečnosti, že notářka podepsala notářský zápis jako první, tj. před zůstavitelem, dovést nedostatek formy tohoto notářského zápisu a tudíž neplatnost v něm obsaženého právního úkonu (závěti),** jestliže jinak předmětný notářský zápis splňuje všechny náležitosti vyjmenované v § 63 notářského řádu.

Z povahy věci je zřejmé, že, jsou-li splněny všechny náležitosti notářského zápisu vyjmenované v § 63 notářského řádu, nemůže (pouze) okolnost, že notář podepsal notářský zápis před účastníkem (zůstavitelem) – za situace, kdy podpis jediného účastníka notářského zápisu (zůstavitele) následoval bezprostředně po podpisu notářky a zůstavitel se na listinu podepisoval v přítomnosti této notářky - způsobovat neplatnost notářského zápisu. Opačný výklad by byl příliš formalistický a v rozporu s jednoznačně projevenou vůlí zůstavitele.

Přiměřené zadostiučinění pro herce Tomáše Töpfera

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.11.2012, sp. zn. 30 Cdo 1092/2011

Vydavatel deníku Blesk musí s konečnou platností zaplatit částku 500.000,- Kč jakožto přiměřené zadostiučinění herci Tomáši Töpferovi. Žalobce se domáhal na žalované ochrany osobnosti, kdy mělo dojít k neoprávněnému zásahu do jeho osobnostní sféry, když deník Blesk uveřejnil dne 13. července 2006 na titulní straně tři fotografie žalobce s titulky „Pátračka v akci“, „Četník Töpfer! Humoreska v bazénu“. Soud dovodil, že došlo k neoprávněnému zásahu do osobnostní sféry žalobce, neboť fotografie byly pořízeny tajně, a to tak že fotograf byl ukrytý na sousedním pozemku. Fotografie, na nichž byl žalobce zachycen zcela nahý na hlavní stránce celorepublikového deníku, byly pořízeny bez jeho souhlasu, čímž došlo k intenzivnímu a neetickému zásahu do jeho osobnostních práv.

Obecný soud při úvaze o výši finančního zadostiučinění přihlédl k množství prodaných výtisků s fotografiemi žalobce, a učinil podle Nejvyššího soudu odpovídající závěr, že částka 500.000,- Kč bude plně saturovat jak satisfakční funkci poskytující žalobci přiměřené zadostiučinění, tak bude současně žalovaného vydavatele deníku odrazovat od podobných zásahů v budoucnu.

S pozdravem,



JUDr. David Karabec

Vydáno jako informační materiál určený výhradně pro potřebu klientů
advokátní kanceláře JUDr. Davida Karabce, se sídlem v Praze 8, Na Stráži 1306/5, č.ev ČAK 7353.
tel: +420 283 843 130, fax: +420-283 840 760, e-mail.: advokatni.kancelar@karabec.cz
<http://www.karabec.cz/>

© JUDr. David Karabec - advokát, 2013