

Předmětem občanskoprávních vztahů tak může být i podzemní stavba;¹⁴ to nemusí být jen sklep, může jít např. o podzemní garáže (R 7/1999) apod. V této souvislosti vyvstává otázka, za jakých podmínek lze zřídit podzemní stavbu pod cizím pozemkem z hlediska občanského práva. Občanský zákoník věc nijak neřeší. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. v § 110 odst. 2 stanoví: „Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.“ Toto ustanovení lze patrně interpretovat tak, že zakládá legální věcné břemeno (tj. zákonné omezení vlastnického práva) ve prospěch stavebníka veřejně prospěšné stavby, která splňuje podmínky tam uvedené; jinak nemá nikdo právo (leč na základě oprávnění založeného příp. zvláštním zákonem) do prostoru pod pozemkem bez souhlasu jeho vlastníka zasahovat. Z tohoto ustanovení lze také vyčíst, že zákon považuje prostor pod pozemkem za jeho součást.

V této souvislosti je vhodné upozornit, že podle nového rozhodnutí Nejvyššího soudu platí: „Jedním z významných kritérií pro posouzení, zdali jde o samostatnou věc v právním smyslu nebo součást věci, je její zachovaná funkčnost (užitná hodnota). Systém podzemních chodeb (bývalá vojenská pevnost), který je v havarijním stavu, již samostatnou věcí v právním smyslu není.“¹⁵

Nový občanský zákoník bude obsahovat zvláštní úpravu podzemních staveb, jejíž rozbor by však přesáhl cíle tohoto příspěvku.¹⁶

Lze se ještě zmínit o problematice jeskyní. Zatímco ještě knihovní zákon z roku 1927 v § 16 považoval jeskyně za možný předmět vlastnického práva, nyní platný zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v § 61 stanoví, že jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. Z tohoto hlediska se jeví jako správný judikatorní závěr o tom, že k jeskyni nelze určit vlastnické právo, méně správné je však konstatování, že jeskyně je součástí ložiska nerostů a v případě nerostů nevyhrazených i součástí pozemku.¹⁷

Součástí pozemku nejsou ani ložiska vyhrazených nerostů.¹⁸ Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje vodní zákon (viz § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb.).

ném článku již T. Kindl. K tomu je třeba uvést, že v důsledku speciální úpravy v zákoně o ochraně přírody a krajiny nelze použít analogicky právní úvahy o povaze lomu – viz rozsudek NS sp. zn. 3 Cdo 265/96.

18) Viz např. rozsudek NS ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdo 265/96 (Právní rozhledy, 1997, č. 6): „Podle § 7 odst. 4 horního zákona je ložisko nevyhrazeného nerostu (pokud se o něm nerozhodne, že je vhodné pro potřeby a rozvoj národního hospodářství) součástí pozemku. Z toho je zřejmé, že ložisko vyhrazených nerostů (a ke dni 24. 5. 1991 též ložisko nevyhrazených nerostů uvedených v § 7 odst. 4 horního zákona) je samostatným objektem právních vztahů. Lom je pak místem, v němž dochází k dobývání ložiska nerostů, není samostatným objektem právních vztahů, ale je součástí ložiska vyhrazených nerostů (ke dni 24. 5. 1991 též nevyhrazených nerostů uvedených v § 7 odst. 4 horního zákona v tehdy platném znění); pokud však jde o ložisko nevyhrazeného nerostu, které je součástí pozemku, je i lom součástí tohoto pozemku.“

Námitka promlčení závazku dlužníka uplatněná ručitelem

JUDr. Jiří Vlastník, Ph.D., Praha*

I. Úvod

Ručení je jedním z nejrozšířenějších způsobů zajištění pohledávek. V očích věřitele představuje záruku, že dojde-li se dlužník do prodlení se splněním svého závazku, bude tento závazek namísto něj splněn ručitelem. Poskytnutí ručení ze strany osoby, o jejíž bonitě je věřitel přesvědčen, umožňuje uzavření smlouvy s dlužníkem, byť má věřitel o jeho schopnosti včas a řádně splnit převzaté závazky pochybnost. V případě nesplnění závazků dlužníka a ručitele dochází někdy k tomu, že věřitelé vymáhají své pohledávky soudní cestou pouze vůči ručiteli, a to zejména nepřineslo-li by jim často nákladné vymáhání nároků vůči (nesolventnímu) dlužníkovi žádný ekonomický efekt. Rizika takového postupu dokládá rozsudek Nejvyššího soudu z 15. 12. 2011, sp. zn. 32 Cdo 3911/2010 (dále jen „citovaný rozsudek“),¹ v němž Nejvyšší soud dospěl k závěru, že ručitel může úspěšně uplatnit námitku promlčení namísto dlužníka bez ohledu na to, kdy byly nároky věřitele vůči ručiteli uplatněny. Dle této judikatury tedy platí, že chce-li věřitel zachovat svůj nárok vůči ručiteli, musí zabránit promlčení svého (ručením zajištěného) práva vůči dlužníkovi, jakkoli se náklady s tím spojené mohou jevit neúčelné. Předmětem tohoto krátkého příspěvku je poukázat na argumentačně slabá místa citovaného rozsudku, jeho rozpor s dřívější judikaturou a některé nežádoucí důsledky pro praxi.

II. Závěry Nejvyššího soudu k námitce promlčení uplatněné ručitelem za dlužníka

Nejvyšší soud v citovaném rozsudku důsledně vychází z akcesority ručitelského závazku vůči zajištěnému závazku dlužníka a odlišnosti závazku ručitele od závazku dlužníka. Závazkový vztah mezi věřitelem a ručitelem se podle Nejvyššího soudu od závazkového vztahu mezi věřitelem a dlužníkem liší nejen osobou nositele závazku, nýbrž též obsahem, neboť zatímco dlužník je povinen splnit věřiteli svůj závazek, ručitel je povinen splnit dlužníkům závazek, nesplní-li jej dlužník. Soud konstatuje, že

14) Rozsudek NS ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005 (Soubor, č. C 4254).

15) Rozsudek ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010 (Soubor, č. C 9112).

16) Z důvodové zprávy: „Pokud se jedná o podzemní stavby, rozlišují se jednak samostatné stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp.), které se zamýšlí prohlásit za samostatné nemovité věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek.“

17) Rozsudek NS ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 (Soubor, č. C 1912): „Jeskyně je přírodou v ložisku nerostů vytvořený podzemní prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází.“ Na to upozornil ve výše zmíně-

* Autor je advokátem v Praze spolupracujícím s advokátní kanceláří Vejmelka & Wünsch s. r. o.

1) Viz www.nsoud.cz.

právo věřitele vůči dlužníkovi se může promlčet, i když se jeho právo vůči ručiteli dosud nepromlčelo. Podle něj však v tom případě platí, že byť ručitel nemůže úspěšně namítnout promlčení pohledávky odpovídající jeho ručitelskému závazku, může úspěšně namítnout promlčení ručením zajištěné pohledávky věřitele za dlužníkem. Nejvyšší soud tak dovodil, že „z akcesority ručitelského závazku, která se prosazuje též v ustanovení § 306 odst. 2 věty první OSŘ plyne, že je-li v důsledku promlčení právo věřitele odpovídající hlavnímu (dlužníkovi) závazku oslabeno v tom ohledu, že nemůže být soudem přiznáno (srov. § 388 odst. 1 ObchZ), popřípadě rozhodnutí, jímž bylo pravomocně přiznáno, nelze soudně vykonat (srov. § 408 odst. 2 ObchZ), jedná se tedy o právo bez nároku (tzv. *naturální právo*), nelze věřiteli přiznat rozhodnutím soudu ani právo na splnění tohoto závazku vůči ručiteli“. Podle Nejvyššího soudu není rozhodné, že vůči ručiteli bylo soudní řízení zahájeno ještě před uplynutím promlčecí doby vůči dlužníkovi. K tíži věřitele je přičítána nedůslednost při uplatňování jeho práv vůči dlužníkovi, spočívající v uplynutí promlčecí doby, jež může namísto dlužníka v rámci své procesní obrany uplatnit ručitel. V této souvislosti odkazuje soud na zásadu *vigilantibus iura*, podle níž se právní ochrana poskytuje jen těm právům, která jejich držitelé aktivně vykonávají a vymáhají.

Nejvyšší soud též odmítl, že by námitka promlčení, vznesená ručitelem namísto dlužníka, mohla být bez dalšího v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku ve smyslu § 265 ObchZ z důvodu, že vůči ručiteli právo promlčeno není a smyslem námitky promlčení, vznesené ručitelem za dlužníka, je zabránit vymahatelnosti práva vůči němu. Na podporu své argumentace² doplňuje, že nelze přehlédnout, že „kdyby ručitel promlčení práva věřitele vůči dlužníkovi nenamítl a hlavní závazek by splnil, nabyl by vůči dlužníku právo věřitele (srov. § 308 ObchZ), jež by bylo promlčené a s ohledem na ustanovení § 408 odst. 2 ObchZ by je - v důsledku nečinnosti věřitele vůči dlužníku - nebylo lze soudně vykonat“.

Domnívám se, že výklad právní úpravy ručení, provedený Nejvyšším soudem v citovaném rozsudku, je zjednodušující a argumentačně nedostatečně podložený. Nejvyšší soud při něm vychází zejména z jazykového výkladu § 306 odst. 2 ObchZ, nijak se nezabývá smyslem ručení jakožto zajišťovacího institutu a nevypořádal se ani se svou předchozí judikaturou, z níž vyplývaly závěry opačné.

III. Námitky proti závěrům Nejvyššího soudu

1. Nedostatečnost odůvodnění

Jak Nejvyšší soud potvrdil, závazek ručitele je závazkem odlišným od závazku dlužníka, neboť zatímco dlužník je povinen splnit věřiteli svůj závazek, ručitel je povinen splnit dlužníkům závazek, nesplní-li jej dlužník.³ Ručitel tedy vůči věřiteli plní svůj závazek z ručení spočívající v plnění zajištěného závazku dlužníka.

Promlčení je vždy spjato se subjektivním právem. Uplyne-li promlčecí doba stanovená pro výkon určitého práva, nedochází k zániku tohoto práva, ale k jeho oslabení ve vymahatelnosti, a věřitel je vystaven riziku úspěšného uplatnění námitky promlčení ze strany dlužníka. Jinými slovy, věřitel ztrácí svůj nárok vůči dlužníkovi

a jeho právo nadále trvá pouze v *naturální podobě* bez možnost vynucení.

Je-li subjektivní právo věřitele vůči ručiteli právem odlišným od práva věřitele vůči dlužníkovi na plnění z titulu ručením zajištěného závazku, může se podle mého názoru stát oslabeným ve své vymahatelnosti z důvodu promlčení výlučně v důsledku uplatnění námitky ručitele, že došlo k jeho promlčení (tj. k promlčení práva věřitele vůči ručiteli). Uplatnění námitky promlčení ručením zajištěného závazku, ať již ze strany dlužníka, nebo ze strany ručitele namísto dlužníka, může podle mého soudu vést pouze k oslabení práva věřitele vůči dlužníkovi, nikoli k oslabení práva věřitele vůči ručiteli.

Podle § 306 odst. 2 ObchZ platí, že ručitel může vůči věřiteli uplatnit všechny námitky, k jejichž uplatnění je oprávněn dlužník. Uplatnění těchto námitek ze strany ručitele není nijak omezeno a vede k obdobným důsledkům, jako by k němu došlo ze strany dlužníka. Projevuje se tak akcesorická povaha ručení spočívající v tom, že ručení zásadně sdílí osud jím zajištěného závazku, vzniká nejdříve s jeho vznikem a zpravidla též zaniká nejpozději s jeho zánikem.⁴ Ručitel se tak bezpochyby může vůči věřiteli úspěšně bránit např. uplatněním námitky prekluze či splnění zajištěného závazku, neboť tyto právní skutečnosti vedou k zániku zajištěného závazku, a tím i zániku (či omezení) ručení. V případě promlčení je však situace jiná, neboť promlčením právo věřitele vůči dlužníkovi nezániká, pouze se vůči němu stává nevymahatelným. Namítne-li proto ručitel promlčení ručením zajištěného závazku dlužníka, může soud jistě učinit závěr o tom, že právo věřitele vůči dlužníkovi je promlčené. Ze žádného zákonného ustanovení však podle mého názoru nelze dovodit, že by tím bylo současně oslabeno též právo věřitele vůči ručiteli. Ze samotné akcesority ručitelského závazku, na kterou Nejvyšší soud v citovaném rozsudku odkazuje, takový závěr bez dalšího neplyne.

2. Dřívější judikatura Nejvyššího soudu

Nelze přehlédnout, že v citovaném rozsudku se Nejvyšší soud rozešel se svou dřívější judikaturou, aniž by se s ní vypořádal a změnu názoru zdůvodnil.

Ve věci sp. zn. 30 Cdo 2507/99 Nejvyšší soud posuzoval námitky dovolatelů (žalovaných), kteří byli na základě rozsudků soudů nižších stupňů povinni uhradit žalobci částky z titulu jimi poskytnutého ručení.⁵ Soudy přiznaly žalobci jeho pohledávku za žalovanými ručiteli,

2) Nejvyšší soud v souladu se svou předchozí judikaturou potvrzuje, že § 265 ObchZ „neurčuje zásady poctivého obchodního styku jako nástroj pro výklad objektivního práva (právních norem), nýbrž jako korektiv umožňující soudu poměřovat soulad výkonu subjektivního práva (oprávnění) s obecně respektovanými pravidly chování mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti (na trhu) a ve výjimečných případech, v nichž by se přiznání uplatněného nároku jevílo krajně nespravedlivým, odepřít výkonu (uplatnění) takového práva soudní ochranu [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 29 Odo 359/2007, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck (dále též jen „Soubor“), pod č. C 6969, svazek CD-9/2009].“

3) Odlišnost závazků dlužníka a ručitele vyplývá mimo jiné z § 303, 310 a 311 ObchZ.

4) Viz např. § 311 ObchZ, srov. např. Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 1040, 1049.

5) Citované usnesení se věnovalo ručení v režimu občanského zákoníku, které se v ohledech relevantních pro tento příspěvek shoduje s obchodněprávní úpravou (srov. § 548 odst. 2 ObčZ).

přestože v době vydání rozsudku soudu prvního stupně byla již ručením zajištěná pohledávka věřitele vůči dlužníkovi promlčena a ručitelé námitku promlčení namísto dlužníka uplatnili. Žalovaní proti rozsudku odvolacího soudu podali dovolání, neboť podle jejich názoru měl po právní stránce zásadní význam. Otázku zásadního právního významu spatřovali mimo jiné v tom, zda promlčecí doba běží u dlužníka a ručitele samostatně a zda poté, co vůči hlavnímu dlužníkovi marně uplyne promlčecí doba, může tuto námitku promlčení vznést i ručitel, přestože vůči němu bylo právo uplatněno. Svým usnesením v dané věci ze 17. 10. 2000 Nejvyšší soud dovolání odmítl. Konstatoval, že ručení je zajišťovacím institutem, jehož cílem je zlepšit postavení věřitele a vytvořit podpůrný zdroj uspokojení jeho pohledávky, nebude-li hlavní závazek včas nebo řádně splněn. S odkazem na závěry právní teorie uvedl, že závazek ručení a hlavní závazek se mohou promlčet samostatně, a dovodil, že „obecně platí, že poté, co vůči hlavnímu dlužníkovi marně uplyne promlčecí doba, může tuto námitku promlčení vznést i ručitel, přestože vůči němu bylo právo uplatněno. V dané věci však věřitel uplatnil svoji pohledávku v době, kdy ručitel ještě nemohl uplatnit námitku promlčení svého ručitelského závazku ani závazku hlavního. Z toho vyplývá, že uplatní-li věřitel u soudu svá práva nikoli proti dlužníkovi, ale pouze proti ručiteli, nestaví se běh promlčecí doby také ohledně práva věřitele vůči dlužníkovi, protože obě promlčecí lhůty mají samostatný režim.“ Nejvyšší soud přitom vyšel z toho, že nebylo-li sjednáno tzv. dobrodíní pořádku (tj. dohoda, podle které může věřitel požadovat plnění závazku ručitele až po marném soudním vymáhání závazku dlužníka), není věřitel povinen žalovat nejprve dlužníka, tedy uplatňovat svá práva ze zajištěných závazků u soudu. Závěry, k nimž Nejvyšší soud v posuzované věci dospěl, jsou tak odlišné od jeho závěrů v citovaném rozsudku, který naopak klade k tíži věřitele, že svá práva vůči dlužníkovi neuplatňoval soudní cestou.⁶

Argumentuje-li Nejvyšší soud v citovaném rozsudku podpůrně tím, že ručitelé je třeba zajišťovat ochranu před stavem, kdy by ručitel po splnění promlčeného závazku dlužníka nabytí vůči dlužníkovi promlčeného a soudně nevykonatelného práva,⁷ opět přehlíží svou předchozí, letitou judikaturu, podle níž „pro uplatnění nároku věřitelem proti ručiteli dlužníka není rozhodné, zda a v jakém rozsahu může ručitel vymoci na dlužníkovi náhradu za plnění, které věřiteli za dlužníka poskytl“.⁸ Lze přitom poukázat na to, že před poskytnutím ručení může ručitel na možné promlčení svých práv vůči dlužníkovi pamatovat a svůj vztah vůči dlužníkovi odpovídajícím způsobem upravit. Nelze ani přehlédnout, že ručení bývá často poskytováno ze strany osob, které jsou s dlužníkem majetkově spřízněny (např. mateřské společnosti či osoby blízké) a mohou (na rozdíl od věřitele) často dosáhnout uspokojení i promlčeného závazku dlužníka.

3. Některé důsledky citovaného rozsudku

Z citovaného rozsudku vyplývá, že pro zachování vymahatelnosti svého práva vůči ručiteli musí věřitel zabránit promlčení svého (ručením zajištěného) práva vůči dlužníkovi. Vzhledem k obvyklé délce nalézacího a vykonávacího (exekučního) řízení bude pro vyloučení promlčení práva vůči dlužníkovi zpravidla nezbytné dosáhnout

prodloužení dané promlčecí doby. Nebyla-li prodloužena již na počátku smluvního vztahu s dlužníkem⁹ a nebude-li dlužník ochotný k jejímu prodloužení či k uznání závazku,¹⁰ často nezbyde než podat vůči dlužníkovi žalobu (v případě úpadku dlužníka přihlásit pohledávky v insolvenčním řízení). Jinak nelze bohužel příliš spoléhat na to, že nárok vůči ručiteli (nesplní-li jej ručitel dobrovolně) bude prostřednictvím soudního a vykonávacího řízení uspokojen před uplynutím běžné promlčecí doby vůči dlužníkovi. V této souvislosti je nutno vzít v potaz, že námitku promlčení lze vznést i v průběhu vykonávacího řízení a odůvodnit jí návrh na zastavení výkonu rozhodnutí [shledá-li ji soud oprávněnou, dané řízení zastaví podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ].¹¹

Vymáhání pohledávek věřitele vůči dlužníkovi s cílem zabránit jejich promlčení za účelem zachování vymahatelnosti práva vůči ručiteli může pro věřitele nepochybně znamenat značné náklady. V některých případech nemusí sice nic bránit tomu, aby věřitel uplatnil svá práva vůči dlužníkovi a ručiteli v jedné žalobě a navrhl, aby soud rozhodl o povinnosti dlužníka a věřitele splnit daný závazek s tím, že plněním jednoho z nich se v odpovídajícím rozsahu snižuje povinnost druhého. Jindy ale bude uplatnění práv vůči dlužníkovi a věřiteli v jednom řízení vyloučeno. Ve věcech s mezinárodním prvkem se může soud příslušný k projednání žaloby vůči ručiteli nacházet v odlišném státě než soud příslušný k rozhodnutí o žalobě proti dlužníkovi; náklady spojené se zahájením takového řízení budou značné (např. zaplacení soudního poplatku, náklady právního zastoupení apod.). V této souvislosti lze poukázat na to, že právní úprava stavení promlčení je u nás poměrně přísná, když podle některých jiných evropských kodexů platí, že promlčecí dobu lze přerušit např. jen písemnou výzvou věřitele k plnění.¹²

Výjimkou zřejmě nebudou ani případy, kdy věřitel uplatnil svá práva vůči ručiteli, ale nikoli vůči dlužníkovi, který se v mezidobí dostal do insolvence. Zmeškal-li pak věřitel lhůtu k podání přihlášky pohledávky a hrozí-li promlčení jeho práva vůči dlužníkovi, bude věřitel vzhledem k citovanému rozsudku nucen podávat žalobu na dlužníka v insolvenční či konkursu. V této souvislosti vyvstává řada prozatím nezodpovězených otázek týkajících se postupu soudu, u něhož je taková žaloba podána.¹³

6) Lze mít dokonce pochybnost, nakolik je změna judikatury souladná se zásadou předvídatelnosti soudního rozhodování (srov. nálezy ÚS z 31. 8. 2010, sp. zn. II. ÚS 635/09).

7) Viz § 308 a 400 ObchZ.

8) Viz rozsudek NS ČSR z 26. 1. 1973, sp. zn. 1 Cz 78/72, Sbirka soudních rozhodnutí a stanovisek, č. R 62/1973.

9) Viz § 410 ObchZ.

10) Podle § 323 odst. 3 ObchZ má uznání závazku dlužníkem na rozdíl od občanskoprávní úpravy účinky vůči ručiteli i bez jeho souhlasu (srov. § 548 odst. 3 ObčZ).

11) Srov. usnesení NS z 23. 10. 2007, sp. zn. 20 Cdo 642/2007.

12) Viz např. čl. 3:317 nizozemského občanského zákoníku (*Burgerlijk Wetboek*).

13) Přípustnost žaloby proti úpadci a související stavení promlčecí doby dovodil Nejvyšší soud v rozhodnutí z 21. 7. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3485/2009, které se rozešlo s dřívější judikaturou Nejvyššího soudu i Ústavního soudu (srov. rozhodnutí NS z 24. 4. 2007, sp. zn. 29 Odo 1259/2006, resp. ÚS z 15. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 813/06). Jednou z otázek, kterou nicméně Nejvyšší soud nezodpověděl, je např. to, zda je po podání žaloby proti úpadci příslušný soud povinen řízení o ní do skončení insolvenčního řízení přerušit podle § 109 OSŘ (jde zřejmě o jediný rozumný výklad, neboť za trvání účinků insolvenčního řízení by soud musel takovou žalobu zamítnout a její úspěšnost by tak závisela na trvání těchto účinků, které žalobce nemůže ovlivnit).

IV. Závěr

Výklad právní úpravy ručení, zastávaný Nejvyšším soudem v citovaném rozsudku, oslabuje ručení jako nástroj zajištění závazků, jenž je věřiteli využíván často právě proto, aby případně nemuseli soudní cestou vymáhat svou zajištěnou pohledávku vůči (nesolventnímu) dlužníkovi, ale mohli ji uplatňovat jen vůči ručiteli, u kterého má často jedinou reálnou naději na uspokojení. Nejvyšší soud v citovaném rozsudku podle mého názoru dostatečně nezohlednil obsah a smysl ručení a vztah (relativně samostatných) pohledávek věřitele za dlužníkem a ručitelem. K tíži věřitele přičítá skutečnosti na jeho vůli zcela nezávislé, zejména obtížnou a zdlouhavou vymahatelnost práva, a klade na něj nezanedbatelnou, ekonomicky neodůvodněnou finanční zátěž. Domnívám se proto, že by bylo vhodné při nejbližší příležitosti závěry Nejvyššího soudu v citovaném rozsudku přehodnotit.

Ochrana dobré víry versus ochrana vlastnického práva aneb střet právních principů

Jan Křivonožka, Praha*

I. Úvodem

Byť se to zdá být nemožné, v praxi se občas stane, že si kupující koupí nemovitost a najednou se objeví třetí osoba, která tvrdí, že zmíněná nemovitost je její s tím, že tato nemovitost nikdy nepatřila prodejci, který ji prodal kupujícímu. Dle tvrzení této třetí osoby, tudíž není možné, aby prodávající na kupujícího převedl vlastnické právo k dané nemovitosti, když ji sám nevlastnil. Na základě těchto skutečností vyzve zmíněná třetí osoba kupujícího k vrácení předmětné nemovitosti. Může se něco takového stát u nemovitostí, kde jsou jejich vlastníci řádně zapsáni v katastru nemovitostí, a to na základě příslušných dokumentů, které musí svojí formou, jakož i obsahem splňovat právními předpisy vyžadované náležitosti? Ano, může se to stát. Jakým způsobem a na jakém základě se potom řeší vzniklé spory? Pokud již byly vzaty v úvahu všechny použitelné a relevantní právní předpisy, ustanovení a směrnice a stále není meritum věci zřejmé, řeší soudy takové spory mimo jiné i za pomoci vzájemného porovnání jednotlivých právních principů, na kterých stojí náš současný právní řád, a tyto posuzuje navzájem dle jejich důležitosti.

II. Nad nálezem Ústavního soudu

Proto mi dovolu, abych tímto upozornil na jeden z možná nejdůležitějších ústavních nálezů minulého roku, a to nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11. Vzhledem k tomu, že publikační odezva k uvedenému nálezu byla minimální, pokusím se tímto příspěvkem o dodatečnou publicitu nálezu a o připomenutí jedné z nejdůležitějších právních principů, které ovlivňují náš současný právní řád. Ústavní soud ve zmiňovaném nálezu opět připomněl a judikoval, že v rámci občanskoprávních, jakož i obchodně-

právních vztahů je v případě sporů o nabytí či nenabytí vlastnických práv mimo jiné potřeba věnovat více pozornosti i přítomnosti či absenci dobré víry nabyvatele.

V námi popisovaném případě šlo o vzájemný střet dvou, potažmo tří právních principů. Na straně jedné stál princip ochrany dobré víry a proti němu princip ochrany vlastnického práva. Tyto dva právní principy jsou obsaženy již v Ústavě ČR a jejich význam a princip jsou obecně známy a není třeba je rozvádět. Třetím byl potom princip nebo spíše zásada materiální publicity vtělená do § 11 ZápRNe,¹ která zjednodušeně řečeno říká, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí, je v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci. Dotyčný je chráněn, i kdyby uvedený zápis nebyl v souladu se skutečným stavem.

Řekněme si, oč vlastně v rozhodované věci šlo. Manželský pár, nazvěme jej jako „původní vlastníci“, si v r. 1995 půjčil finanční prostředky za účelem pořízení nemovitosti, kterou, jak je dnes naprosto běžné, zároveň použil jako zástavu na vrácení půjčených finančních prostředků. Vzhledem k tomu, že manželé – původní vlastníci posléze nebyli schopni splácet půjčené finanční prostředky, prodali tuto svou zastavenou nemovitost v následujícím roce fyzické osobě, kterou nazveme „prostředním vlastníkem“. Prostřední vlastník koupil nemovitost za výrazně sníženou cenu, protože nemovitost byla zatížena zmíněným zástavním právem ve prospěch věřitele, který poskytl původním vlastníkům finanční prostředky na její koupi. Následně nemovitost od prostředního vlastníka odkoupila v r. 1998 další fyzická osoba, kterou nazvěme „konečný vlastník“, a to za účelem svého bydlení a podnikání. Konečný vlastník zaplatil kupní cenu za nemovitost a zároveň uhradil zástavnímu věřiteli jeho pohledávku, kterou měl tento vůči původním vlastníkům, čímž došlo k zániku zástavního práva na nemovitosti, a dále nemovitost upravil a zvelebil. Samozřejmě veškeré po sobě jdoucí zápisy vkladů vlastnických práv k nemovitosti původních vlastníků, prostředního vlastníka, jakož i konečného vlastníka a vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti v katastru nemovitostí proběhly řádně, tak jak měly. Potud by se zdálo být vše v pořádku. Avšak, v r. 2000 podali původní vlastníci proti konečnému vlastníkovi žalobu na určení vlastnického práva k předmětné nemovitosti s tím, že kupní smlouva, kterou uzavřeli s prostředním vlastníkem a na základě které nemovitost prodal prostřednímu vlastníkovi, je neplatná, a tudíž prostřední vlastník nenabyl vlastnické právo k nemovitosti, což tedy znamená, že tento prostřední vlastník ani nemohl platně prodat nemovitost dál konečnému vlastníku a kupní smlouva mezi prostředním vlastníkem a konečným vlastníkem je též neplatná. Touto žalobou se původní vlastníci domáhali určení vlastnického práva k nemovitosti v jejich prospěch. Soud první instance rozhodl, že kupní smlouva uzavřená mezi původními vlastníky a prostředním vlastníkem je neplatná, a tudíž je neplatná i následná kupní smlouva mezi prostředním vlastníkem a konečným vlastníkem, a že tedy původní vlastníci nemovitosti jsou i nadále vlastníky předmětné nemovitosti.

* Autor je advokátem v advokátní kanceláři NWD Legal.

1) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.