

OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 1044/20, 112 97 Praha 1

Tel.: 221 729 311 (399), Fax.: 257 005 060

e-mail: podatelna@osoud.phav.justice.cz, ID datové schránky: zyaabwu

Naše značka: 43 Si 103/2019

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXXXXXX

Dne: 21. května 2019

Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane doktore,

ve shora uvedené věci zasílám Vámi požadované rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Chudíkovou ve věci

žalobce: **Wiena ImmoHouse s.r.o.**, IČO 27565891
sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno – Veverí
zastoupeného advokátem Mgr. Pavlem Bartoněm
sídlem Chodská 1382/22, 120 00 Praha 2

proti
žalované: [redacted]
bytem [redacted]
zastoupené opatrovníkem Mgr. Janem Eichlerem
sídlem Betlémské náměstí 251/2, 110 00 Praha 1

o určení neexistence zástavního práva

takto:

- I. **Určuje se, že na nemovitostech** - jednotce (jiném nebytovém prostoru) č. [redacted] v domě č.p. [redacted] stojícím na pozemku parc.č. St. [redacted], s jejímž vlastnictvím je spojený odpovídající ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu 13281/144906 na společných částech domu č.p. [redacted] stojícím na pozemku parc.č. St. [redacted] a ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu 13281/144906 k pozemku parc. č. St. [redacted] **zapsaných v Katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na LV č. [redacted] a [redacted] pro k.ú. [redacted], obec [redacted] zástavní právo ve výši 3 792 000 Kč ve prospěch žalované, vzniklé na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené mezi [redacted] jako zástavním dlužníkem, žalovanou jako zástavním věřitelem a žalobcem jako zástavcem dne 24.5.2012, ohledně níž byl vklad práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj č. V-5326/2012-209, s právními účinky vkladu k 24.5.2012, **nevázne.****
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

1. Společnost PRESTIGE PS 2000 GmbH s.r.o., IČO 63666316, se sídlem Komenského 835, 250 92 Šestajovice se žalobou doručenou soudu dne 15.9.2016 domáhala určení, že na shora ve výroku specifikovaných nemovitostech nevázne zástavní právo ve prospěch žalované. Tvrdila, že je vlastníkem shora uvedených nemovitostí. Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 24.05.2012 bylo k předmětným nemovitostem jako k předmětu zástavy zřízeno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 3 792 000 Kč s přísl., splatné do 31.3.2013. Zástavním věřitelem byla žalovaná, zástavcem společnost PRESTIGE PS 2000 GmbH s.r.o. a zástavním dlužníkem pan [REDAKCE]. Žalobce měl za to, že pohledávka na vrácení půjčky, která byla zástavním právem zajištěna, byla splatná do 31.3.2013, tříletá promlčecí lhůta počala běžet dnem následujícím a skončila 1.4.2016 a je tak již v celém rozsahu (a s ní i zástavní právo) promlčena. Z tohoto žalobce dovozuje, že zástavní právo zaniklo. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení dovozuje ze skutečností, že žalovaná není dostupná a nemůže mu vydat souhlasné prohlášení o zániku zástavního práva, takže jinak než rozhodnutím soudu nelze dosáhnout uvedení zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným právním stavem.
2. V průběhu řízení došlo k převodu předmětných nemovitostí ze společnosti PRESTIGE PS 2000 GmbH s.r.o. na společnost Wiena ImmoHouse s.r.o., IČO 27565891, sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno – Veveří, která se svým vstupem do řízení souhlasila a soud proto usnesením ze dne 21.1.2019, č.j. 3 C 324/2016-127 rozhodl podle § 107 odst. 2 o.s.ř. o vstupu této společnosti do řízení na místo žalobce.
3. Žalované, které se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, byl ustanoven podle § 29 odst. 3 o.s.ř. opatrovník. Ten uvedl, že ani jemu se nepodařilo žalovanou kontaktovat, proto není schopen se k žalobě blíže vyjádřit.
4. Provedenými důkazy bylo prokázáno, že žalobce je v době vydání rozhodnutí soudu vlastníkem nemovitostí - jednotky (jiného nebytového prostoru) č. [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] stojícím na pozemku parc.č. St. [REDAKCE] s jejímž vlastnictvím je spojený odpovídající ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu 13281/144906 na společných částech domu č.p. [REDAKCE] stojícím na pozemku parc.č. St. [REDAKCE] a ideální spoluvlastnický podíl v rozsahu 13281/144906 k pozemku parc. č. St. [REDAKCE] zapsaných v Katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na LV č. [REDAKCE] a [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE], obec [REDAKCE]. Podle výpisu z katastru nemovitostí je na výše uvedené nemovitosti zapsáno ve prospěch žalované zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 3 792 000 Kč (*zjištěno z výpisu z katastru nemovitostí*). Zástavní právo ve prospěch žalované bylo do katastru nemovitostí vloženo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 24.5.2012 mezi původním žalobcem (společností Prestige PS 2000 GmbH s.r.o., IČO 63666316, sídlem Komenského 35, 250 92 Šestajovice) jako zástavcem, žalovanou jako zástavním věřitelem a [REDAKCE], jako dlužníkem. Zástavní právo bylo zřízeno za účelem zajištění pohledávky žalované vůči [REDAKCE] ve výši 3 792 000 Kč, splatné 31.3.2013. Vklad práva byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ sp.zn. V-5326/2012-209 s právními účinky vkladu ke dni 24.5.2012 (*zjištěno z výpisu z katastru nemovitostí a kopie zástavní smlouvy uložené ve sbírce listin katastru nemovitostí v řízení V-5326/2012 opatřené doložkou katastrálního úřadu*).
5. Podle ustanovení § 80 o.s.ř. se lze žalobou domáhat určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
6. Vzhledem k tomu, že k zajištění pohledávky došlo na základě zástavní smlouvy ze dne 24.5.2012, byla věc právně posouzena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění do 31.12.2013, dále jen „obč. zák.“ (srov. § 3073 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku).

7. Podle § 152 obč. zák. zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Podle § 157 odst. 1 zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Podle § 164 zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zastavené věci, souboru věcí a bytu nebo nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona, nestanoví-li zákon jinak. Totéž platí, jde-li o každého pozdějšího věřitele zastavené pohledávky, o každého pozdějšího oprávněného ze zastaveného jiného majetkového práva nebo předmětu průmyslového vlastnictví a o každého pozdějšího majitele zastaveného obchodního podílu nebo cenného papíru. Ten, vůči němuž působí zástavní právo podle odstavce 1, má postavení zástavního dlužníka. Podle § 165 odst. 1 není-li pohledávka zajištěná zástavním právem splněna včas, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Totéž právo má zástavní věřitel, jestliže pohledávka byla po své splatnosti splněna jen částečně nebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky.
8. Podle § 170 odst. 1 obč. zák. zástavní právo zaniká a) zánikem zajištěné pohledávky, b) zánikem zástavy, c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy, f) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem, g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy. Podle § 170 odst. 2 promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká.
9. Podle § 100 odst. 1 obč. zák. se právo promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v zákoně stanovené. K promlčení soud přihlídně jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat. Podle odst. 2 se promlčují všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického. Podle odst. 3 se zástavní práva nepromlčují dříve, než zajištěná pohledávka. Podle § 101 pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.
10. S ohledem na skutečnost, že žalobce podal tzv. určovací žalobu, se soud zabýval nejprve otázkou existence naléhavého právního zájmu. Podle ustálené judikatury soudů je naléhavý právní zájem o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Žaloba, domáhající se určení, nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti (srov. například rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24. 2. 1971, sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1972, použitelný i za stávající právní úpravy). Vyslovený předpoklad však nelze chápat všeobecně. Prokáže-li žalobce, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti, nelze mu určovací žalobu odepřít. Za nedovolenou - při možnosti žaloby na plnění - lze považovat určovací žalobu jen tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě o plnění), je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 o. s. ř. (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněný pod č. 21 v časopise Soudní judikatura, roč. 1997).
11. Naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení ve smyslu § 80 o.s.ř. je v daném případě dán, neboť žalobce je vlastníkem nemovitostí, ke kterým je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo ve prospěch žalované a změny zápisu v katastru nemovitostí nelze bez součinnosti

zástavního věřitele dosáhnout jinak a postavit právní stav ohledně existence zástavního práva najisto.

12. Věcnou legitimaci k určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká. Žalobce je proto aktivně věcně legitimován v tomto řízení, neboť bylo doloženo, že v době vydání rozhodnutí soudu je vlastníkem předmětných nemovitostí a tedy případným zástavním dlužníkem (§ 164 obč. zák.). Pasivně věcně legitimován v řízení o určení neexistence zástavního práva na nemovitostech je zástavní věřitel, tj. osoba, která má pohledávku zajištěnu zástavním právem a má právo na uspokojení ze zástavy. Bylo prokázáno, že sporné zástavní právo svědčilo žalované.
13. Nejvyšší soud ČR se k otázce promlčení zástavního práva vyjádřil v rozhodnutí ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 21 Cdo 2185/2009 kde mj. konstatoval, že „zástavní právo je právem, které podléhá promlčení, neboť nejde o majetkové právo, které by bylo - na rozdíl od vlastnického práva - z možnosti promlčení se vyloučeno, i když má také věcněprávní povahu (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.4.2007 sp. zn. 21 Cdo 1918/2005, který byl uveřejněn pod č. 95 v časopise Soudní judikatura, ročník 2007). Promlčecí doba zástavního práva je tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé (tj. ode dne, kdy vzniklo právo na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy) (§ 101 obč. zák.). Jestliže zástavní věřitel neuplatnil právo (nárok) na uspokojení zajištěné pohledávky (části pohledávky nebo příslušenství) z výtěžku zpeněžení zástavy včas a jestliže se zástavní dlužník dovolal promlčení zástavního práva, má to mimo jiné za následek, že zástavní věřitel se nemůže úspěšně domoci ani zpeněžení zástavy, ani uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. ... Zástavní dlužník se může bránit proti právu zástavního věřitele na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy nejen (zákonem předepsanou) obranou proti návrhu zástavního věřitele na zpeněžení zástavy, ale také prostřednictvím žaloby o určení, že tu zástavní právo není (např. určení, že věc není zatížena zástavním právem), je-li na takovém určení naléhavý právní zájem [§ 80 písm. c) o.s.ř.].“
14. Z provedeného dokazování vyplývá, že pohledávka ze smlouvy o půjčce, která byla zástavním právem zajištěna, byla splatná dne 31.3.2013. Žalovaná se tak mohla prvně domoci uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy podle § 165 obč. zák. dne 1.4.2013. Marným uplynutím tříleté promlčecí doby podle § 101 obč. zák. došlo dne 1.4.2016 k jejímu promlčení.
15. Jak dále konstatoval Nejvyšší soud například v rozhodnutí ze dne 10.6.2014, sp. zn. 21 Cdo 810/2013, „Došlo-li k promlčení zástavního práva, může se zástavní dlužník nepochybně dovolat promlčení při každé (zákonem poskytnuté) obraně proti výkonu práva (nároku) zástavního věřitele na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, tedy rovněž v řízení zabývaném podáním žaloby o určení, že tu zástavní právo není. Prokáže-li zástavní dlužník, že zástavní věřitel uplatnil (může uplatnit) právo na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy (teprve) po uplynutí stanovené doby, a dovolá-li se promlčení zástavního práva, nelze zamítnout jeho žalobu o určení, že tu (promlčené) zástavní právo není, jen s poukazem na to, že promlčení není důvodem zániku zástavního práva a že promlčené zástavní právo „ani po zamítavém pravomocném rozhodnutí soudu nezaniká“ a je toliko „oslabené o tzv. nárok a jedná se o tzv. naturální právo“. Jestliže se zástavní dlužník dovolal (důvodně) promlčení zástavního práva, je totiž nepochybné, že zástavní věřitel se již nemůže domoci prodeje nebo jiného zpeněžení zástavy a tedy ani uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy a že zástavní právo nemůže nadále (ani v budoucnu) být způsobilým právním prostředkem pro uspokojení zajištěné pohledávky. Opačný názor ve svých důsledcích popírá význam promlčení zástavního práva a přiznává soudní ochranu, projevující se zamítnutím žaloby, která směřovala proti výkonu promlčeného práva, ačkoliv - jak vyplývá z ustanovení § 100 odst. 1 věty třetí obč. zák. - promlčené právo nelze přiznat.“
16. Ze shora uvedené judikatury Nejvyššího soudu, která je dle názoru soudu plně použitelná i na shora uvedený případ, vyplývá, že žalovaná se mohla prvně domoci uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy dne 1.4.2014, a protože tak neučinila ani v následující tříleté lhůtě, došlo k promlčení zástavního práva. Vzhledem k tomu, že žalobce se promlčení zástavního práva v tomto řízení úspěšně dovolal, bylo žalobě v plném rozsahu vyhověno.

17. O náhradě nákladů řízení rozhodoval soud podle § 151 odst.1 o.s.ř. za situace, kdy by právo na náhradu nákladů řízení měl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. žalobce, který se však práva na náhradu nákladů řízení vzdal, rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Praha 22. ledna 2019

Mgr. Jana Chudíková
samosoudkyně