



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Bělohávkem ve věci

žalobce: **Ing. M. V. [redacted]** narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátkou Mgr. Evou Nouzovou  
sídlem Novomlýnská 1238/3, 110 00 Praha 1

proti  
žalovaným: 1. **City Home Invest III, s.r.o.**, IČ 04548817  
sídlem Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5  
zastoupený advokátem Mgr. Robertem Němcem LL.M.  
sídlem Jáchymova 26/2, 110 00 Praha 1  
2. **WOOD & Company Financial Services, a.s.**, IČ 26503808  
sídlem nám. Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1  
zastoupený advokátem JUDr. Davidem Kuboněm  
sídlem Letenská 121/8, 118 00 Praha 1

**o určení neplatnosti smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti**

**takto:**

- I. **Žaloba na určení**, že smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem uzavřená mezi společností City Home Invest III, s.r.o., IČ: 04548817, se sídlem Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov a společností WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, nám. Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 26503808, dne 5.2.2018, právní účinky zápisu v katastru nemovitostí ke dni 6.2.2018, pod č.j. [redacted] je neplatná, **se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen žalovanému 1 zaplatit na náhradě nákladů řízení 12.342,- Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného 1.

III. Žalobce je povinen žalovanému 2 zaplatit na náhradě nákladů řízení 8.228,- Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného 2.

### O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá určení neplatnosti smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem uzavřené mezi žalovaným 1 a žalovaným 2 dne 5.2.2018. Žalobce podanou žalobu odůvodnil tím, že je většinovým spoluvlastníkem s ideálním podílem ve výši [REDAKCE] na pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je budova č.p. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE] obec Praha, a že žalovaný 1 se stal na základě kupní smlouvy ze dne [REDAKCE] spoluvlastníkem s podílem ideální [REDAKCE] na této nemovitosti s tím, že v budově se nachází bytové jednotky, které jsou pronajímány. Žalovaný 1 a žalovaný 2 poté uzavřeli dne 5.2.2018 smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem s právními účinky zápisu ke dni 6.2.2018, na základě které bylo zřízeno zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti ideální [REDAKCE] k nemovitosti ve vlastnictví žalovaného 1. Žalobce má s odkazem na §1116, dále §1117, dále §1129 a §1132 o.z. za to, že má-li být společná věc zatížena, nebo její zatížení zrušeno, je k rozhodnutí zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Žalobce tak má za to, že se jedná o podstatný zásah do dosavadního právního režimu společné věci, který nová právní úprava spojuje výslovně s požadavkem na odsouhlasení všemi spoluvlastníky. Jelikož k tomuto v tomto případě nedošlo, má žalobce za to, že předmětná zástavní smlouva je neplatná a domáhá se určení její neplatnosti.
2. Žalovaný 1 k žalobě uvedl, že činí nesporným tvrzení žalobce týkající se uzavření předmětné zástavní smlouvy k nemovitým věcem a uvádí, že žalobce zjevně zaměňuje situaci, kdy má být zajištěna společná věc ve spoluvlastnictví a situaci, kdy má být zajištěn pouze spoluvlastnický podíl. S ohledem na to, že předmětem zástavní smlouvy je pouze spoluvlastnický podíl ve vlastnictví žalovaného 1, pak má za to, že s odkazem na §1123 o.z. může každý spoluvlastník se svým podílem nakládat podle své vůle s tím, že takové nakládání nesmí být na újmu právu ostatních spoluvlastníků, avšak žalovaný 1 ani žalovaný 2 žádnou újmu žalobci nezpůsobili. S odkazem na tyto skutečnosti žalovaný 1 navrhuje žalobu zamítnout. Žalovaný 2 k podané žalobě uvádí, že vznáší námitku absence aktivní legitimace žalobce, a dále že zřízením zástavního práva nedošlo k žádné újmě na společné věci, a dále namítá absenci naléhavého právního zájmu pro požadované určení neplatnosti zástavní smlouvy. Žalovaný 2 navrhuje s ohledem na tyto skutečnosti žalobu zamítnout.
3. Z výpisu z listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE] soud zjistil, že žalovaný 1 je podílovým spoluvlastníkem s výší podílu ideální [REDAKCE] a žalobce je podílovým spoluvlastníkem s výší podílu ideální [REDAKCE] na pozemkové parcele parc. č. [REDAKCE] jejíž součástí je stavba č.p. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE] obec Praha. Dále je z tohoto LV zjištěno, že na předmětném spoluvlastnickém podílu žalovaného 1 vážne zástavní právo smluvní pro pohledávku do výše [REDAKCE] Kč ve prospěch společnosti žalovaného 2. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem ze dne 5.2.2018 soud zjistil, že mezi žalovaným 1, jakožto zástavcem, a žalovaným 2, jakožto zástavním věřitelem, bylo zřízeno zástavní právo k spoluvlastnickému podílu žalovaného 1 na předmětných nemovitostech ve prospěch žalovaného 2. Z námítky relativní neplatnosti a předžalobní výzvy z 31.5.2018 soud zjistil, že žalobce uplatnil ve vztahu k žalovanému 1 i žalovanému 2 námitku relativní neplatnosti předmětné zástavní smlouvy a z vyjádření k předžalobní výzvě ze dne 7.6.2018 soud zjistil, že žalovaný 2 žalobci sdělil, že má za to, že zástavní smlouva je platnou. Z kupní smlouvy ze dne [REDAKCE] soud zjistil, že žalovaný 1 uzavřel kupní smlouvu s paní J. [REDAKCE] B. [REDAKCE] na základě které se následně stal vlastníkem předmětného spoluvlastnického podílu.

4. Soud na základě provedeného dokazování učinil tento skutkový závěr. Žalovaný 1 je spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem ve výši ideální [REDAKCE] na pozemku parcelní číslo [REDAKCE] jehož součástí je budova č. p. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE] obec Praha. Žalobce je spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem ve výši ideální [REDAKCE] na téže nemovité věci. Žalovaný 1 a žalovaný 2 následně uzavřeli smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovité věci, kterou došlo k zastavení spoluvlastnického podílu žalovaného 1 na předmětných nemovitých věcech ve prospěch žalovaného 2 jakožto zástavního věřitele. Tato smlouva byla uzavřena mezi žalovaným 1 a žalovaným 2 a žalobce k jejímu uzavření neudělil souhlas. Žalobce se domáhal ve vztahu k žalovaným relativní neplatnosti této zástavní smlouvy, žalovaní toto odmítali. Předmětné zástavní právo je řádně zapsáno na příslušném listu vlastnictví.
5. Žalobce se svou žalobou domáhá určení, že předmětná smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem je neplatná. Předpokladem úspěšnosti žaloby o určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není (určovací žaloby) podle § 80 o.s.ř. jsou po procesní stránce skutečnosti, že účastníci mají věcnou legitimaci a že na určení je naléhavý právní zájem.
6. Jako prvořadou bylo třeba řešit otázku aktivní a pasivní věcné legitimace účastníků řízení. Věcnou legitimaci v řízení o určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se právní vztah nebo právo týká. Tedy v řízení o určení neplatnosti zástavní smlouvy to jsou smluvní strany této smlouvy a dále příp. další osoby, které tvrdí, že případný úspěch určovací žaloby by se projevil ve zlepšení jejich právního postavení.
7. V daném případě není žalobce aktivně věcně legitimován k podání žaloby o určení neplatnosti zástavní smlouvy, když není účastníkem předmětné zástavní smlouvy. Žalobce byl proto soudem postupem dle § 118a o.s.ř. vyzván, aby doplnil skutková tvrzení ohledně jeho aktivní věcné legitimace a naléhavého právního zájmu na požadovaném určení. Žalobce v tomto ohledu svou věcnou legitimaci a naléhavý právní zájem odvozoval od skutečnosti, že je podílovým spoluvlastníkem nemovitých věcí, jichž se týká zástavní právo, s podílem ve výši id. [REDAKCE] a odkazoval na právní úpravu podílového spoluvlastnictví, zejm. § 1116, § 1117, § 1129 a zejm. § 1132 a § 1133 o.z. s tím, že k uzavření takovéto smlouvy byl zapotřebí souhlas všech podílových spoluvlastníků a že bez požadovaného určení není pro žalobce možné dosáhnout výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí. Dále žalobce uvedl, že se jedná o podstatný zásah do dosavadního právního režimu společné věci, s nímž je spojena pod sankcí relativní neplatnosti povinnost odsouhlasení takové změny všemi spoluvlastníky. Žalobce pocítuje újmu jak vzhledem ke skutečnosti, že spoluvlastnický podíl je ve vlastnictví žalovaného 1, tak s ohledem na zřízení předmětného zástavního práva, které znemožňuje zejm. rozdělení domu na jednotky.
8. Soud dospěl k závěru, že žalobce není aktivně věcně legitimován ani z důvodu, že případný úspěch určovací žaloby by se projevil ve zlepšení jeho právního postavení. Předmětem zástavního práva je spoluvlastnický podíl žalovaného 1 a dle ustálené judikatury není ke vzniku zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci třeba souhlasu ostatních podílových spoluvlastníků. Tento závěr pak dopadá i na požadované určení, které by nemohlo vést ke zlepšení právního postavení žalobce, neboť zřízením zástavního práva k podílu třetí osoby není žalobce omezen v dispozici se svým vlastním podílem, když je tento nadále nezatížen, žalobce s ním může volně disponovat a účastnit se v míře tímto podílem určené na vytváření společné vůle a právech a povinnostech vyplývajících se spoluvlastnictví věci. Aktivní věcnou legitimaci na straně žalobce pak nezakládají ani další tvrzené skutečnosti, zejm. komplikace při správě společné věci či tvrzené snížení hodnoty jeho podílu (podíl žalobce ale zatížen není) či možné komplikace při budoucím vypořádání podílového spoluvlastnictví (zde nelze ani způsob vypořádání předjímat), neboť tyto

zásahy jsou jednak spekulativní, a pokud by nastaly, nemají přímý původ v předmětném zástavním právu.

9. S ohledem na shora uvedené nezbylo soudu, než žalobu na určení neplatnosti zástavní smlouvy zamítnout pro nedostatek aktivní věcné legitimace žalobce, neboť nedostatek aktivní věcné legitimace je samostatným a prvořadým důvodem, pro který příslušná žaloba nemůže obstát. Soud v tomto ohledu odkazuje např. na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 679/2001, který je dle názoru soudu nadále použitelný i na úpravu podílového spoluvlastnictví dle zák. č. 89/2012 Sb.
10. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. za použití § 151 odst. 1 o.s.ř., podle něhož účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. V souzeném případě byl zcela úspěšný žalovaný 1 a žalovaný 2, proti kterým byla žaloba v celém rozsahu zamítnuta a oba žalovaní tak mají vůči žalobci právo na náhradu nákladů řízení v plné výši. Jejich zaplacení uložil soud neúspěšnému žalobci ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku podle § 160 odst. 1 části věty před středníkem o.s.ř. k rukám jejich právního zástupce dle § 149 odst. 1 o.s.ř. (výrok II., III.)
11. Žalovanému 1 vznikly náklady právního zastoupení ve výši 12.324,- Kč, které sestávají z:
- odměny za 3 účelně vynaložené úkony právní služby po 3.100,- Kč (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě, účast na jednání před soudem), dle § 7, když tarifní hodnota byla určena dle § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) (dále i jen „AT“);
  - náhrady hotových výdajů v paušální výši za 3 úkony právní služby á 300,- Kč podle § 13 odst. 4 AT;
  - a 21 % DPH ve výši 2.142,- Kč.
- Žalovanému 2 vznikly náklady právního zastoupení ve výši 8.228,- Kč, které sestávají z:
- odměny za 2 účelně vynaložené úkony právní služby po 3.100,- Kč (převzetí a příprava zastoupení, účast na jednání před soudem), dle § 7, když tarifní hodnota byla určena dle § 9 odst. 4 písm. b) AT;
  - náhrady hotových výdajů v paušální výši za 2 úkony právní služby á 300,- Kč podle § 13 odst. 4 AT;
  - a 21 % DPH ve výši 1.428,- Kč.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (execuci).

Praha 20. května 2019

**JUDr. Tomáš Bělohlávek v. r.**  
soudce