

Převod vlastnictví bytů

§ 1186 odst. 2 občanského zákoníku upravuje zákonný přechod dluhu v případě převodu jednotky (změnu v osobě dlužníka), přičemž v zájmu právní jistoty se vyžaduje, aby výše dluhů, které na nabyvatele mají přejít, byla doložena písemným potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Je sice pravdou, že ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. výslovně přechod dluhu neformuluje, ale lze dovodit, že úmysl zákonodárce k tomu směřoval, což je ostatně zřejmé i ze změny o. z. zákonem č. [163/2020](#) Sb., o změně občanského zákoníku a dalších souvisejících zákonů, s účinností od 1. 7. 2020, kde byla tato nepřesnost odstraněna a zákonný přechod tam specifikovaných dluhů výslovně zakotven. Uvedené znamená, že přechod dluhu souvisejícího se správou domu a pozemku lze posuzovat pouze podle speciálního ustanovení § 1186 (které je spolu s § 1187 a § 1188 označeno v občanském zákoníku jako zvláštní ustanovení o převodu jednotky) za podmínek stanovených v odstavci 2 tohoto ustanovení. Protože § 1186 o. z. se týká výlučně převodu jednotky (derivativní způsob nabytí vlastnictví), v případě přechodu vlastnického práva příklepem v nedobrovolné dražbě (originární způsob nabytí vlastnictví) se neuplatní a dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku v tomto případě na nového nabyvatele nepřejdou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 557/2019-192 ze dne 27.7.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Společenství vlastníků XY, se sídlem XY, IČO XY, zastoupeného Mgr. V.N., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému J. N., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému Mgr. Z.V., advokátkou se sídlem v P., o zaplacení 93 093,40 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Rokycanech pod sp. zn. 8 C 176/2017, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 2. října 2018, č. j. 64 Co 229/2018-171, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Rokycanech rozsudkem ze dne 17. 4. 2018, č. j. 8 C 176/2017-139, ve znění opravného usnesení ze dne 28. 6. 2018, č. j. 8 C 176/2017-151, zamítl žalobu, již se žalobce domáhal zaplacení částky ve výši 93 093,40 Kč s příslušenstvím z titulu dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku; současně rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobce Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 2. 10. 2018, č. j. 64 Co 229/2018-171, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Odvolací soud vyšel ze zjištění soudu prvního stupně, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. XY, nacházející se v domě č. p. XY v XY, ul. XY (dále jen „bytová jednotka“ resp. „jednotka“ a „předmětný dům“, resp. „dům“), kterou vydražil dne 11. 3. 2014 v nedobrovolné veřejné dražbě. Dále zjistil, že žalobce přihlásil do veřejné dražby svou pohledávku, kterou měl jako správce domu vůči předchozí majitelce bytové jednotky z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku za období od 1. 7. 2011 do 31. 1. 2014. Tuto přihlášenou pohledávku dražebník zveřejnil formou dodatku č. 1 dražební vyhlášky dne 3. 3. 2014, z jehož obsahu bylo možné zjistit osobu věřitele a výši dlužné částky. Žalovaný potvrdil, že se s obsahem dodatku (nikoli s obsahem přihlášky) před dražbou seznámil.

Jelikož se jednalo o dluh původní vlastnice, který vznikl před tím, než žalovaný jednotku nabyt, zabýval se odvolací soud otázkou přechodu dluhu na nabyvatele. Stejně jako soud prvního stupně odmítl názor žalobce, podle kterého v důsledku obecné úpravy převodu vlastnického práva, obsažené v ustanovení §§ 1106 až 1108 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, přešly na žalovaného příklepem ve veřejné dražbě podle § 1186 odst. 2 o. z. dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, které do dražby přihlásil jako závadu na jednotce. Odvolací soud dospěl k závěru, že dluh vlastníka jednotky na příspěvcích na správu domu a pozemku nelze považovat za závadu vážnoucí na věci ve smyslu ustanovení § 1107 o. z., neboť žalobcem uplatněná pohledávka není věcným právem ani jinou závadou vážnoucí na věci, ale jde o osobní závazek vlastníka jednotky ke správci domu, který existuje samostatně, od věci odděleně. Ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. pak představuje speciální právní normu k § 1188 o. z. (správně 1888 o. z.), která upravuje přechod dluhu (změnu dlužníka závazku). Týká se však pouze změny vlastnického práva k jednotce na základě převodu, proto na přechod vlastnického práva na základě příklepu ve veřejné dražbě provedené podle zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, toto ustanovení nedopadá. Uzavřel, že neuhrazené dluhy původní vlastnice na žalovaného nepřešly a ten není ve věci pasivně legitimován.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž za dosud neřešenou měl otázku, zda lze považovat dluh na příspěvcích spojených se správou domu a pozemku za závadu nezapsanou ve veřejném seznamu ve smyslu ustanovení § 1107 odst. 1 o. z., která přejde na nabyvatele jednotky v důsledku prodeje bytové jednotky ve veřejné dražbě s ohledem na ustanovení § 1108 o. z. Podle jeho názoru je zásadní, že žalovaný před zahájením dražby zjistil, že na předmětu dražby vážne závada v podobě dluhu na nákladech spojených se správou domu a pozemku. S odkazem na odbornou komentářovou literaturu uvedl, že pro přechod dluhu není rozhodný způsob nabytí vlastnického práva (rozdílení originálního a derivativního nabytí) ani hledisko dělení vad na věcně-právní a obligační, ale rozhodující je podmínka zjistitelnosti závady z veřejného seznamu a u ostatních závad z okolností, které nabyvateli byly známy k okamžiku nabytí vlastnického práva. Namítal, že odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) nesprávně vyložil, že dluh související se správou domu a pozemku je osobním dluhem převodce, který existuje samostatně, a proto není závadou na věci. Zpochybnil rovněž názor, podle kterého se ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. týká pouze převodu vlastnického práva k jednotce a v případě přechodu vlastnického práva se nepoužije. Navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry soudů obou stupňů, které považoval za správné. Trval na tom, že ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. na daný případ nedopadá a že závazek odpovídající žalovanému nároku není závadou ve smyslu § 1107 o. z. Navrhl, aby dovolací soud dovolání žalobce zamítl a přiznal mu náklady dovolacího řízení.

Nejvyšší soud České republiky dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“ Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř. za splnění podmínky zastoupení advokátem (§241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a že jde o rozhodnutí, proti kterému je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena (zda dluh na nákladech související se správou domu a pozemku představuje závadu na nemovité věci ve smyslu § 1107 o. z., která by přešla podle § 1108 o. z. na nabyvatele jednotky i v případě přechodu vlastnického práva ve veřejné nedobrovolné dražbě), přezkoumal napadené usnesení ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v §

229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel existenci těchto vad netvrdil a neplyne ani z obsahu spisu.

Vzhledem k přechodu vlastnického práva na žalovaného příklepem ve veřejné dražbě dovolací soud předesílá, že veřejnou dražbou prováděnou podle zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, ve znění účinném do 15. 7. 2015 (s ohledem na konání dražby dne 11. 3. 2014 - dále jen „zákon o veřejných dražbách“), se rozumí veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, jakož i veřejné jednání, které bylo ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání [srov. § 2 písm. a) zákona o veřejných dražbách]. Bylo-li při veřejné dražbě učiněno podání, udělí licitátor příklep tomu účastníku dražby, který učinil nejvyšší podání. Na účastníka dražby, jemuž byl udělen příklep (na vydražitele) přechází vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby na základě příklepu licitátora, a to - za předpokladu, že uhradil ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením (§ 53 zákona o veřejných dražbách) - k okamžiku udělení příklepu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4078/2010). Jde tak o originární nabytí vlastnického práva na základě právní skutečnosti.

V souvislosti s přechodem vlastnictví zákon o veřejných dražbách právní osud závad spojených s nabývanou věcí s výjimkou práv z věcných břemen (§ 56 odst. 1), předkupního práva (§ 56 odst. 2, 3) a zástavních práv (§ 58) neřeší, je proto třeba vyjít z občanského zákoníku (§ 65).

Projednávanou věc je třeba posuzovat podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020, dále opět jen „o. z.“ (§ 3028 odst. 1 o. z.), i když dluh na příspěvcích spojených se správou domu a pozemku částečně vznikl přede dnem jeho účinnosti (tj. před 1. 1. 2014). Okamžikem rozhodným pro aplikaci ustanovení § 1186 odst. 2 o. z., případně § 1107 o. z. je den, kdy nastaly účinky převodu bytové jednotky (okamžik převodu bytové jednotky).

Podle § 1106 o. z. kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.

Podle § 1107 odst. 1 o. z. kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Podle odst. 2 závady, které nepřejdou, zanikají.

Podle § 1108 platí ustanovení § 1106 a 1107 obdobně také při nabytí vlastnického práva jinak než převodem.

Podle § 1186 odst. 1 o. z. při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvku na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Podle § 1186 odst. 2 o. z. převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Ustanovení § 1107 o. z. rozlišuje závady zapsané ve veřejném seznamu a závady ostatní. Závady zapsané ve veřejném seznamu přechází na nabyvatele spolu s vlastnictvím věci ex lege jako důsledek společného působení zásady Nemo plus iuris (ad alium) transferre potest, quam ipse habet - nikdo nemůže (na jiného) převést více práv, nežli sám má, a zásady materiální a formální publicity (§§ 980 až 986 o. z.).

Ostatní závady, které předmětem evidence ve veřejném seznamu nejsou, nebo taková závada nebyla ke dni převodu vlastnického práva z veřejného seznamu zřejmá, na nabyvatele přechází pouze,

jestliže nabyvatel měl a mohl z okolností jejich existenci zjistit nebo jestliže byl jejich přechod smluvně dohodnut, anebo jestliže jejich přechod stanoví zákon.

Komentářová literatura rovněž uvádí, že přechod závad se týká pouze závad vysloveně lpějících na věci. Naopak čistě osobní závazky zcizitele (např. dluh na úvěr na koupi věci) mají odlišnou povahu a při převodu věci nepřecházejí [srov. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - 1474), Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 357 - 358; Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, dostupné v systému ASPI].

Z tohoto názoru vychází i dovolací soud. Dluhy převodce jednotky související se správou domu a pozemku nejsou jinou závadou váznoucí na věci ve smyslu § 1107 o. z., jde o osobní dluh (bývalého) vlastníka jednotky, který existuje samostatně (odděleně od věci). Jako závada se ani nechová - např. nezaniká, jestliže by nepřešel spolu s vlastnickým právem k jednotce (srov. § 1107 odst. 2 o. z.), a nepřechází v případě přechodu vlastnického práva (srov. § 1108 o. z.). Odlišné názory [srov. např. Kabelková, E., Schödelbauerová, P.: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 154 - 158; Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - 1474), Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck 2013, s. 743 - 744] vycházejí z textu důvodové zprávy k § 1186 o. z., která uvedené dluhy jako jinou závadu nezapsanou ve veřejném seznamu označuje, avšak s důsledky § 1107 odst. 2, případně § 1108 o. z. se nevyrovnávají (srov. Bezouška P., Havel B. Občanský zákoník: Srovnávací komentář. Wolters Kluwer, a. s., dostupné v systému ASPI).

Teleologickým a systematickým výkladem ustanovení § 1186 o. z. dovolací soud dospěl k závěru, že § 1186 odst. 2 o. z. upravuje zákonný přechod dluhu v případě převodu jednotky (změnu v osobě dlužníka), přičemž v zájmu právní jistoty se vyžaduje, aby výše dluhů, které na nabyvatele mají přejít, byla doložena písemným potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Je sice pravdou, že ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. výslovně přechod dluhu neformuluje, ale lze dovodit, že úmysl zákonodárce k tomu směřoval, což je ostatně zřejmé i ze změny o. z. zákonem č. [163/2020 Sb.](#), o změně občanského zákoníku a dalších souvisejících zákonů, s účinností od 1. 7. 2020, kde byla tato nepřesnost odstraněna a zákonný přechod tam specifikovaných dluhů výslovně zakotven.

Uvedené znamená, že přechod dluhu souvisejícího se správou domu a pozemku lze posuzovat pouze podle speciálního ustanovení § 1186 (které je spolu s § 1187 a § 1188 označeno v občanském zákoníku jako zvláštní ustanovení o převodu jednotky) za podmínek stanovených v odstavci 2 tohoto ustanovení. Protože § 1186 o. z. se týká výlučně převodu jednotky (derivativní způsob nabytí vlastnictví), v případě přechodu vlastnického práva příklepem v nedobrovolné dražbě (originární způsob nabytí vlastnictví) se neuplatní a dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku v tomto případě na nového nabyvatele nepřejdou.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích námitek věcně správný, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)