

K NOZ § 1186:

§ 1186

(1)

Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(2)

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.

Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Důvodová zpráva k § 1186

0 0 0

22/08/2013 / EDITOR 39

Změny oproti původnímu návrhu a...

0 0 0

01/09/2014 / František Ollé

Podnět k novelizaci

0 0 0

07/09/2014 / Lake Lake

Chyba v důvodové zprávě k § 1886

0 4 5

19/12/2014 / Pavla Krejčí

Problémové ustanovení

4 1 1

04/02/2015 / Lake Lake

Všeliká horlivost zákonodárce...

0 4 4

22/05/2015 / Lake Lake

Dluh nepřechází na nabyvatele...

1 4 4

26/09/2015 / Lake Lake

První judikát údajně k § 1186...

2 9 6

PROBLÉMOVÉ USTANOVENÍ

19/12/2014 / Pavla Krejčí

Toto ustanovení je konstruováno opravdu poněkud nedbale. Podle mého názoru se se vztahuje pouze na příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 NOZ a nikoliv již na zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a na vyúčtování dle § 1181 NOZ .

Navíc se právní úprava vztahuje pouze na převod vlastnického práva k jednotce a nikoliv již na nabytí vlastnického práva jiným způsobem. Teoreticky by však šlo dovodit aplikaci tohoto ustanovení i na nabytí vlastnického práva jiným způsobem než převodem přes ustanovení § 1108 NOZ. Ustanovení je totiž dle mého názoru zvláštním ustanovením k § 1106 až § 1108 NOZ. Z tohoto důvodu nesouhlasím s předchozím příspěvkem, že by důvodová zpráva byla zcela špatně. V důvodové zprávě se totiž právě odkazuje na § 1107 NOZ. Převodce jednotky si tedy musí nechat před převodem jednotky vystavit od osoby pověřené správou domu (§1190 NOZ) potvrzení o případné výši dluhu, či o jeho neexistenci. Společenství pak musí převodci toto potvrzení vystavit. Pokud by společenství potvrzení i přes žádost nevystavilo, pak by zřejmě k přechodu dluhu nedošlo. To lze vyvodit z díkce § 1107 NOZ, dle které se při nabytí vlastnického práva přejímají závady zapsané ve veřejném seznamu; jiné závady se přejímají pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností nabyvatel zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Pokud by k přechodu dluhu nedošlo, pak dochází dokonce k zániku závady (§ 1107 odst. 2 NOZ). Společenství by se tak již nemuselo dluhu domoci a to ani po původním vlastníkovi jednotky. Pokud by si ovšem pouze nabyvatel opomněl vyžádat potvrzení o výši dluhů od převodce, pak by zřejmě k přechodu dluhu došlo, protože i nabyvatel se musí aktivně o výši dluhů zajímat. Jak jsem uvedla výše, tak je uvedené ustanovení aplikovatelné pouze na příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 NOZ a nikoliv již na zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a na vyúčtování služeb dle § 1181 NOZ. Je pak otázkou, zda u služeb nelze dovodit jejich přechod na nabyvatele dle obecných ustanovení uvedených v § 1106 a 1108 NOZ. Pokud by tak mělo být, došlo by k přechodu zřejmě pouze u takových služeb, které jsou považovány za typické služby spojené s užíváním jednotky. Těmito službami budou služby, se kterými počítá zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Diskuze

[1] LAKE LAKE / 29. 12. 2014 / PROBLÉMOVÉ USTANOVENÍ § 1186

Paní Krejčí, napsala jste: „Ustanovení je totiž dle mého názoru zvláštním ustanovením k § 1106 až § 1108 NOZ.“

Nikoliv, není tomu tak. Nesprávně považujete závazkový vztah mezi věřitelem a dlužníkem za „závady váznoucí na věci“ podle § 1107 NOZ. Zřejmě patříte k těm, kdo si pletou obligační (závazková) práva s věcnými právy. Vámi zmíněné ustanovení § 1107 by se uplatnilo výhradně ve spojení s § 1888 odst. 2 NOZ:

- „Přejde-li na nabyvatele při převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu i zapsané zástavní právo nebo jiná jistota váznoucí na věci, má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou.“

Pouze v tomto případě existuje závada váznoucí na věci (zapsané zástavní právo) a s ním přechází (za zákonem stanovených podmínek) i dluh zajištěný tímto zástavním právem. Tak je možno rozumět obsahu § 1186 NOZ.

Za druhé: jakékoliv úvahy o „přechodu dluhů“ NEZAJIŠTĚNÝCH zástavním právem na jednotce dlužníka postrádají právní podklad, jestliže zde chybí to hlavní: smlouva mezi převodcem a nabyvatelem jednotky o převzetí dluhů převodce. Pouze takovou dvoustrannou smlouvou je možno právně docílit toho, aby dluh jedné osoby se stal dluhem jiné osoby. I kdyby SVJ vydalo potvrzení podle § 1186 bez existence takové dohody, tento cár papíru sám o sobě nemá žádné právní účinky na osud dluhů převodce. Dlužník zůstává dlužníkem, věřitel zůstává věřitelem. Společenství vlastníků má v celé věci pouze „právo posledního slova“, to jest: jako věřitel se SVJ vyjadřuje k tomu, zda přijímá nabyvatele jako nového dlužníka, či zda jej nepřijímá.

Potvrzení vystavené právníkem osobou SVJ se tedy uplatní buď při přechodu dluhu podle § 1888 odst. 1, nebo při „automatizovaném“ přechodu dluhu zajištěného zástavním právem podle § 1888 odst. 2 NOZ, ve spojení s § 1889 NOZ. Čtením § 1189 lze dobře pochopit důvod proč SVJ má v § 1186 uloženu povinnost vydat potvrzení o dlužích, které přecházejí na nabyvatele jednotky podle § 1888. Ustanovení § 1186 je tedy třeba vyložit v souvislosti s částí NOZ o převzetí dluhu, jinak by toto speciální ustanovení postrádalo jakýkoliv smysl.

Domnívám se, že jedině tento mnou uvedený výklad ustanovení § 1186 je ústavně konformní. Zejména je třeba odmítnout ty protiprávní výklady, které se snaží pouze ze znění § 1186 vykonstruovat (neexistující) přechod dluhů na nabyvatele – údajně „ze zákona“, přestože zákon se v § 1186 o ničem takovém nezmiňuje.

Reagovali: [2] 4 1

[2] PAVLA KREJČÍ / 2. 1. 2015 / REAKCE NA: [1] LAKE LAKE / RE: PROBLÉMOVÉ USTANOVENÍ § 1186

Vážený Lake Lake,

každý máme právo na svůj názor. Pokud budeme mít všichni názor stejný, tak by nemusela být vůbec žádná diskuse. Ale diskuse by se měla vést nikoliv způsobem osobním, ve stylu „zřejmě patříte k těm, kdo si pletou“ nebo „snad tuto část psal pro profesora Eliáše nějaký student na letní brigádě“, ale ve stylu věcném. Protože jediné tak mne dokážete přesvědčit. Já s NOZ nejsem také příliš nadšená, ale snažím se s ním srovnat, co to jde. Kromě toho v právu žádný absolutně správný názor neexistuje – jsou buď výklady horší nebo lepší.

Reagovali: [3] Lake Lake 2 2

[3] LAKE LAKE / 5. 1. 2015 / REAKCE NA: [2] / RE: PROBLÉMOVÉ USTANOVENÍ § 1186

Vážená paní,

mnozí právníci si pletou obligační práva s věcnými právy, namátkou viz výkladový komentář k NOZ od autorek Kabelková, Schödelbauerová, popsáno zde: [NOZ § 1 186/2 podle EP](#).

Ve vašem příspěvku jste uvedla: „Ustanovení je totiž dle mého názoru zvláštním ustanovením k § 1106 až § 1108 NOZ.“ Není tomu tak, neboť běžné dluhy vlastníka jednotky nemohou být označeny za závady váznoucí na věci. Samotný dluh osoby A vůči osobě B patří do oblasti obligačních vztahů, ať je důvod dluhu jakýkoliv. Jiný názor nemá oporu v žádném celostátně platném právním předpisu. Příléhavě to vyjádřil profesor Karel Eliáš:

- "Pohledávku má věřitel vůči dlužníkovi. Tento právní poměr se řídí pouze obligačním právem, které ustanovuje, jak pohledávka vzniká a jakým způsobem a kdy je dlužník povinen věřiteli plnit na vyrovnání jeho pohledávky svůj dluh. O splnění své pohledávky může věřitel žalovat pouze dlužníka." (ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ostrava: Sagit, 2012)

Spojovacím mostem mezi světem věcných práv a obligačních práv může být jediné ustanovení § 1888 NOZ. Ustanovení § 1186 je tedy možno vyložit jako speciální prováděcí ustanovení k § 1888. Závadou váznoucí na věci by v tomto případě bylo zástavní právo na jednotce dlužníka, zřízené ve prospěch SVJ jako věřitele.

Připomínám, že samotné ustanovení § 1186(2) neobsahuje nic o přechodu dluhu a nemůže být takto extensivně vykládáno. Žádná povinnost se zde nabyvateli jednotky totiž neukládá. Adresátem právní normy je převodce jednotky a SVJ – právnická osoba, nikoliv nabyvatel jednotky.

Reagovali: [4] 4 1

[4] PAVLA KREJČÍ / 6. 1. 2015 / REAKCE NA: [3] LAKE LAKE / RE: PROBLÉMOVÉ USTANOVENÍ § 1186

Vážený Lake Lake,

mne se v mé reakci nejednalo o právní stránku Vašeho příspěvku, ale o osobní rovinu, kterou jste do Vašeho původního příspěvku vůči mně vložil. Tu jsem považovala za zbytečnou. Pokud se týká stránky právní, tak osobně považuji přechod dluhů na nového vlastníka jednotky za velmi praktický, pokud budou naplněny podmínky, že SVJ bude muset vystavit potvrzení o výši dluhu a přejdou pouze dluhy uvedené v potvrzení. S těmito pohledávkami se setkávám velmi často a vím, jaký je problém, je po původních vlastnících vymocet a dohledat je. Na takové vlastníky doplácí všichni ostatní vlastníci v domě a některá SVJ to uvádí do problémů (např. v případě, že byl sjednán úvěr na rekonstrukci společných částí). Nevím, jak se nakonec výklad ustálí, ale zákon by měl sledovat právě i tu praktickou stránku. Výše případných dluhů by se měla odrážet v kupní ceně jednotky, kterou si smluvní strany mezi sebou účastníci dohodnou při vědomí výše dluhů.

1 2