

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

DLUH NEPŘECHÁZÍ NA NABYVATELE JEDNOTKY

22/05/2015 / Lake Lake

Je s podivem, že ani rok a půl po účinnosti NOZ nedovedou mnozí publikující právníci vyložit ustanovení § 1186(2) ústavně konformním způsobem. Stále se objevují nepravdivá a nepodložená tvrzení o tom, že údajně dluhy převodce přecházejí na nabyvatele jednotky ze zákona. To samozřejmě není pravda. Žádný celostátně platný právní předpis neobsahuje nic v tomto smyslu. A už vůbec nelze hledat takové neexistující ustanovení v § 1186 NOZ. Podívejme se tedy která ustanovení NOZ se skutečně zabývají změnou v osobě dlužníka.

(1) Ustanovení § 1888 odst. 1, podle kterého by si prodávající s kupujícím museli přechod dluhu vzájemně ujednat ve smlouvě. Nejspíše tedy přímo v kupní smlouvě k jednotce. Takže v tomto případě by šlo jedině o **dobrovolné** převzetí dluhu.

(2) Ustanovení § 1888 odst. 2, které se týká přechodu dluhu, zajištěného zástavním právem na jednotce dlužníka. Má se za to, že se změnou vlastníka jednotky přechází na nabyvatele i tento dluh. Ovšem na to je kupující připraven a upozorněn již tím, že v katastru nemovitostí vidí zapsané zástavní právo k jednotce. Ani v tomto případě k přechodu dluhu nedochází automaticky, ale jedině při splnění zákonem stanovených podmínek: pouze pokud to převodce a nabyvatel nemovitě věci nevyloučili a pokud věřitel neodmítl dát k přechodu zapsaného dluhu souhlas.

V obou uvedených případech se k přechodu dluhu vyjadřuje také SVJ jako věřitel, který má v této věci poslední slovo. SVJ je povinno podle § 1186 NOZ doložit potvrzení o výši dluhu, souvisejícího se správou domu, který má na nabyvatele přejít. A protože samotný § 1186 se samotným mechanismem přechodu dluhu vůbec nezabývá, má toto ustanovení jediný ústavně konformní výklad: týká se činnosti SVJ a převodce v případě, kdy podle § 1888 NOZ dochází k převzetí dluhu či přechodu dluhu převodce na nabyvatele jednotky.

Ustanovení § 1186 pouze zavádí informační povinnost SVJ (vyhotovit potvrzení) a povinnost převodce (předat toto potvrzení nabyvateli jednotky). Pouhým převzetím a předáním kusu papíru ovšem nemůže dojít ke změně v osobě dlužníka.

SVJ je oprávněno v potvrzení podle § 1186 dát souhlas k přechodu jen toho dluhu, na kterém se již vzájemně dohodli převodce s nabyvatelem (§ 1888 odst. 1), případně dluhu spojeného se zapsanou zástavou, jehož přechod oba výslovně nevyloučili (§ 1888 odst. 2). Nic jiného ze zákona neplatí.

Zejména je třeba odmítnout zmatený (avšak rozšířený) názor, že SVJ napíše na papír nějakou cifru a ten dluh automaticky přeskočí na nabyvatele jednotky, která není zatížena zástavním právem ve prospěch SVJ. Stále žijí v právním státě, i když z publikovaných tvrzení některých právníků je možno domnívat se opak.

Diskuze

[1] KOLEMJDOUNÍ / 16. 4. 2016 / PODLE ÚSTAVNÍHO SOUDU PŘECHÁZÍ DLUH NA NABYVATEL JEDNOTKY DLE § 1186 NOZ

Usnesení ústavního soudu IV.ÚS 3108/15 ze dne 5. 1. 2016 <http://kraken.slv.cz/IV.US3108/15>

Navzdory lakeho tvrzením podleí ÚS platí, že na nabyvatele jednotky přechází dluh dle § 1186 NOZ.

Ústavní soud v usnesení mimo jiné uvádí:

„Proti rozsudku krajského soudu se stěžovatel brání ústavní stížností ze dne 20. 10. 2015, v níž navrhuje, aby Ústavní soud toto rozhodnutí zrušil. Namítá zásah do práva na spravedlivý proces podle čl. 36 Listiny základních práv a svobod, který spatřuje v tom, že obecný soud aproboval postup, podle něhož splátky úvěru na zateplení domu jsou zahrnuty do fondu oprav a vybírány jako příspěvky na správu domu. Krajský soud měl dovodit, že na danou jednotku vzniklou v režimu zákona č. 72/1994 Sb. nelze aplikovat úpravu tzv. nového občanského zákoníku a že smlouva i nadále váže výhradně původního vlastníka jednotky. Z § 1186 o. z. navíc nevyplývá převod dluhu ze zákona.“

„Krajský soud nevykročil z ústavního rámce své rozhodovací činnosti, pokud na základě dostatečného skutkového i právního hodnocení věci dospěl k ústavně konformnímu závěru, podle kterého přešel podle § 1186 odst. 2 obč. zák. na stěžovatele jako nabyvatele nebytové jednotky i závazek z úvěru od banky čerpaného za účelem opravy budovy, resp. povinnost podílet se na jeho splácení formou příspěvků do fondu oprav.“