



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Vyletové a soudců Mgr. Tímmy Šmehlíka a JUDr. Anny Grimové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Holandská 2437**, Kladno, IČ 26437261,
sídlem Holandská 2437, 272 01 Kladno
zastoupený advokátem Mgr. Vladimírem Náprstkem
sídlem Pivovarská 170/3, 266 01 Beroun

proti
žalovanému: **J■■■■ N■■■■**, narozený dne ■■■■■, ■■■■■,
bytem ■■■■■
zastoupený advokátkou Mgr. Zuzana Vondráčková
sídlem Zbraslavské náměstí 458, 156 00 Praha 5

o zaplacení 93 093,40 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Rokycanech ze dne 17. 4. 2018, č. j. 8 C 176/2017-139, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 28. 6. 2018, č. j. 8 C 176/2017-151

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně, kterým byla zamítnuta žaloba o zaplacení 93 093,40 Kč s příslušenstvím, ve znění opravného usnesení, se potvrzuje.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 11 959 Kč, k rukám zástupce žalovaného, do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal proti žalovanému zaplacení 93 093,40 Kč s úrokovým příslušenstvím (výrok I.) a žalobce zavázal zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 17 142,20 Kč (výrok II.) s tím, že výši nákladů

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

usnesením z 28. 6. 2018, č. j. 8 C 176/2017-151, postupem podle ust. § 164 o. s. ř. opravil na částku 28 526,49 Kč. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že povinnost, jejíhož splnění se žalobce domáhá, a kterou je dluh na nákladech spojený se správou domu č. p. ■■■ v Kladně – Kročehlavech, v němž se nachází bytová jednotka č. ■■■ patřící žalovanému, a který v požadované výši vznikl v období od 1. 7. 2011 do 31. 1. 2014, kdy bytová jednotka patřila předchozí majitelce, na žalovaného nepřešel. Žalobce se dovolával ust. § 1107 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (o. z.) ve spojení s ust. § 1186 odst. 2 o. z. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že § 1107 o. z. lze sice aplikovat na přechod vlastnického práva v rámci exekuce prodejem nemovité věci, ovšem pouze ohledně závad vážnoucí na věci, vyjmenovaných v § 3361 odst. 5 občanského soudního řádu. Dluh související se správou domu a pozemku je však osobním dluhem převodce, který existuje samostatně, může existovat od věci odděleně (existuje dále, i když např. bytová jednotka zanikne a závadou vážnoucí na věci dle § 1107 o. z. proto není). Soud rovněž nedospěl k závěru, že by na daný případ dopadalo ust. § 1186 odst. 2 o. z., neboť toto se týká převodu vlastnického práva k jednotce. Nabytím vlastnictví v nedobrovolné dražbě je však originálním způsobem, kdy se vlastnické právo nabývá na základě příklepu, čímž se výrazně omezuje podpůrná aplikace občanského zákoníku a shora citované ustanovení zákona nelze použít. To platí přesto, že žalobkyně svou pohledávku za předchozí majitelkou do dražby přihlásila a žalovaný se s dodatkem č. 1 seznámil ještě před samotným započítáním dražby. Z textu uveřejněného dodatku dražební vyhlášky navíc nebylo možno rozpoznat, na základě jaké právní skutečnosti dluh povinné (předchozí majitelky) vznikl. O náhradě nákladů řízení soud prvního stupně rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. na základě úspěchu ve věci.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání. Soudu prvního stupně vytknul nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení věci. Soud prvního stupně podle žalobce nezohlednil, že žalovaný byl před započítáním dražby seznámen s obsahem dodatku č. 1 ze dne 3. 3. 2014, což potvrdil při svém účastnickém výsledku. Z toho plyne, že dražebník dostatečně jasně oznámil případným účastníkům dražby vadu, která vážne na dražené nemovitosti, a to v podobě dluhu na nákladech spojených se správou domu a pozemku ve výši 93 093,40 Kč. Žalovaný o ní před dražbou věděl, podmínka uvedená v § 1107 odst. 1 část věty za středníkem o. z. proto byla splněna. Ustanovení § 1108 o. z. stanoví, že § 1107 platí i při nabytí vlastnického práva jinak než převodem, a to bez výjimek. Soudem citované ustanovení § 3361 odst. 5 o. s. ř. nestanoví, že by měla zaniknout právní vada podle § 1186 n. o. z; výkladem a contrario tato právní vada nezaniká a přechází na nabyvatele nemovitosti. S vydražením věci spojuje zákon o veřejných dražbách zánik některých závad, například podle § 58 tohoto zákona zanikají všechna zástavní práva. Zánik jiných závad ale uvedený předpis neupravuje, proto je na místě aplikovat ustanovení § 1107 a 1108 o. z. Ke stejnému závěru dospívá i odborná literatura, například komentář občanský zákoník III. vydavatelství C. H. Beck, z něhož žalobce cituje. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil, žalobě vyhověl a žalovanému uložil zaplatit mu požadované plnění, jakož i náklady řízení.
3. Žalovaný ve svém vyjádření k odvolání navrhl potvrzení přezkoumávaného rozsudku. Žalovaný sice potvrdil, že se seznámil s obsahem dodatku k dražební vyhlášce, stalo se tak ovšem až těsně před dražbou a především tento dodatek neobsahoval žádnou informaci o tom, že by na žalovaného jako vydražitele měl přejít žalovaný dluh. V dodatku dražební vyhlášky nebyla připojena žádná listina, z níž by bylo možno dovodit, že na předmětu dražby vážnou jakékoliv jiné vady vyjma těch, které byly výslovně uvedeny v dražební vyhlášce, případně ve znaleckém posudku podaném k ocenění předmětu dražby. Není rovněž pravdou, že by tyto okolnosti soud prvního stupně pominul, naopak adekvátně k nim přihlédl. Dodatkem č. 1 k dražební vyhlášce nedošlo k ničemu jinému, než k jejímu pouhému doplnění o výčet přihlášených pohledávek podle § 44 věty třetí zákona o veřejných dražbách. Z ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. toliko plyne, že s převodem jednotky mohou přejít na nabyvatele dluhy související se správou domu a pozemku. Přechod takových dluhů toto ustanovení nezakládá a rovněž nestanoví, že by uvedené dluhy byly s jednotkou bez dalšího spjaty a že by vážly na jednotce jako její právní vady. Odvolatel souhlasí

s názorem soudu prvního stupně, dle něhož veřejná dražba je originální způsob nabytí vlastnického práva k jejímu předmětu, přičemž samotnou podstatou veřejné nedobrovolné dražby je to, že vydražitel předmět dražby nabývá nezávisle na předchozích vlastnících. Dluh, který je v řízení vůči žalovanému uplatňován, je ze své podstaty subjektivní povinností tvořící obsah závazkového právního stavu mezi věřitelem (žalobcem) a dlužníkem (předchozí vlastníci jednotky) a s vlastnictvím jednotky jako předmětu dražby nemá žádnou spojitost. Na rozdíl například od ustanovení § 746 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, který upravuje převod družstevního podílu a s ním i výslovně převod dluhu převodce vůči bytovému družstvu, občanský zákoník přechod dluhu na nabyvatele jednotky výslovně nestanoví. Ve věci navíc platí zjištění soudu prvního stupně, že nebyla naplněna základní podmínka zjistitelnosti závady bez níž nelze ustanovení § 1107 o. z. aplikovat.

4. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle ustanovení § 212, § 212a o. s. ř. Přihlédl k odvolání žalobce, jakož i k vyjádření žalovaného a dospěl k závěru, že odvolání žalobce důvodné není.
5. Žalobce se v řízení domáhá proti žalovanému zaplacení pohledávky, která mu v nárokové výši vznikla proti přechozí majitelce bytové jednotky č. [REDACTED] I [REDACTED] I [REDACTED] na nezaplacených příspěvcích na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku v době od 1. 7. 2011 do 31. 1. 2014. Existence této pohledávky žalobce není mezi účastníky sporná, stejně jako je nesporný její důvod, výše, splatnost i to, že jde nezaplacené příspěvky vztahující se k době, kdy žalovaný nebyl vlastníkem této bytové jednotky.
6. Soud prvního stupně zjistil skutkový stav věci rozsahu potřebném pro její posouzení a odvolací soud k jeho zjištěním nemá žádné výhrady, neboť vyplývají z provedeného dokazování. Žalobce je právnickou osobou, která vykonává správu domu čp. [REDACTED] v Kladně. Žalovaný v něm vlastní uvedenou bytovou jednotku, a to od 11. 3. 2014, kdy ji nabyl v nedobrovolné dražbě, provedené tohoto dne podle zákona o veřejných dražbách na návrh České spořitelny a.s. jakožto věřitele vykonatelné pohledávky vůči předchozí vlastníci jednotky. V dražební vyhlášce nebyla pohledávka žalobce uvedena mezi přihlášenými pohledávkami dražebních věřitelů a nebyla (respektive jí odpovídající dluh) uvedena ve výčtu práv váznoucích na předmětu dražby. Žalobce pohledávku za majitelkou dražené jednotky přihlásil po zveřejnění dražební vyhlášky, vymezil ji (co do důvodu i výše) shodně jako v žalobě v přezkoumávané věci a v přihlášce uvedl, že dražená jednotka je zatížena právní vadou podle ust. § 1186 o. z., kterou je právě přihlašovaná pohledávka. Dražebník jednotky vydal a zveřejnil dne 3. 3. 2014 dodatek dražební vyhlášky, přičemž v něm uvedl pouze to, že pohledávku žalobce do dražby přihlásil coby její věřitel a výši pohledávky. To, že by pohledávka představovala práva či závazky váznoucí na předmětu dražby, která podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, v dodatku uvedeno není. Žalovaný potvrdil, že se s obsahem dodatku (nikoliv přihlášky pohledávky) před dražbou seznámil.
7. Soud prvního stupně správně považuje za klíčovou otázku věci to, zda na vydražitele bytové jednotky přechází dluh dosavadního vlastníka vůči společenství (lépe vůči osobě odpovědné za správu domu) vzniklý dříve, než vydražitel jednotku nabyl. K jejímu zodpovězení je nejprve třeba posoudit, zda dluh vlastníka jednotky související se správou domu a pozemku lze považovat za závadu váznoucí na věci ve smyslu ust. § 1107 o. z. Pokud by tomu tak bylo, pak s ohledem na to, že nejde o závadu zapsanou ve veřejném seznamu, bylo by nutno zkoumat, zda ji žalovaný mohl z okolností zjistit. Konečně, opět v případě kladné odpovědi na otázku předchozí, by bylo třeba vyřešit, zda vzhledem originálnímu nabytí věci v nedobrovolné dražbě tato závada udělením příklepu nezanikne.
8. Odvolatel vychází z předpokladu, že s ohledem na ustanovení § 1186 o. z. dluhy vlastníka jednotky vůči správci domu na nabyvatele jednotky přechází, závadou na věci ve smyslu ust. § 1107 o. z. tudíž jsou a podle ust. § 1108 o. z. přechází i v případě nabytí vlastnictví jinak než převodem, včetně vydražení věci v nedobrovolné dražbě. Odvolací soud v tomto s odvolatelem

nesouhlasí.

9. Ustanovení uvedeného § 1186 o. z. ve svém druhém odstavci stanoví: *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.* Pouze z hlediska jazykového výkladu postaveného na obecně uznávaných principech formální logiky by bylo nutno dospět k závěru, že citované ustavení ve svém textu pravidlo, které by stanovilo, že dluhy vlastníka jednotky související se správou domu při jejím převodu přechází na nabyvatele jednotky, neobsahuje. Jeho první věta upravuje povinnosti převodce, které mu v důsledku toho (že takové dluhy přechází) plynou, druhá věta pak zakládá ručení převodce za jejich splnění. Jinými slovy, citované ustanovení výslovně upravuje pouze důsledky toho, že dluh související se správou domu na nabyvatele přechází, zákonný podklad pro to, že přechod těchto dluhů nastane, v něm přímo vyjádřen není.
10. Nečetná judikatura, která se otázkou přechodu dluhů souvisejících se správou domu na nabyvatele jednotky v případě jejího převodu po účinnosti nového občanského zákoníku zabývala, a která je odvolacímu soudu známa, dovodila, že takové dluhy na nabyvatele jednotky přechází, pokud byla nabyvateli při převodu jejich existence oznámena, případně i tehdy, pokud nabyvatel nevyžadoval po převodci potvrzení osoby odpovědné za správu domu, z něhož by vyplynulo, že takové dluhy neexistují (viz rozsudek Okresního soudu Trutnov ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 116 C 11/2017 dostupný v informačním systému ASPI pod identifikátorem JUD365787CZ] případně nepublikovaný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 17. 9. 2015 jehož který byl z hlediska ústavní konformity svých závěrů přezkoumán usnesením Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3108/15 ze dne 5. 1. 2016). Ke stejnému závěru dospívají i dosud publikované komentáře občanského zákoníku, případně další odborné publikace, které dále dovozují, že pokud by dluhy převodce v potvrzení správce domu předloženému nabyvateli při převodu uvedeny nebyly, pak by na nabyvatele nepřešly, a musely by být správcem vymáhány po bývalém vlastníku jednotky (viz např. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla In: KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 154. ISBN 978-80-7400-444-5.) Odvolací soud pro úplnost dodává, že ze starší judikatury posuzující právní stav před 1. 1. 2014 vycházet nelze, neboť ta vzhledem k tehdejší právní úpravě dovozovala, že dluh převodce jednotky spočívající v nezaplacených platbách na správu domu a pozemku na nabyvatele jednotky nepřechází – viz např. usnesení Nejvyššího soudu z 8. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009.
11. Uvedený názor, tedy že při převodu jednotky smlouvou za předpokladu splnění vyžadované notifikační povinnosti dluhy převodce související se správou domu na nabyvatele přechází, považuje odvolací soud za správný. Nesouhlasí však s tím, že jde o důsledek obecné úpravy převodu vlastnického práva obsažené v ustanovení § 1106 - § 1108 o. z.
12. Ustanovení § 1106 o. z., které stanoví, že *kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená*, je vyjádřením tradiční koncepce jednoty převodu vlastnického práva a všech jeho složek, jak jsou chápány právní naukou a promítnuty do ustanovení § 1012 o. z. V jednom okamžiku (není-li dohodnuto jinak) převodce původní vlastník zásadně veškerá práva a povinnosti k věci ztrácí a nabyvatel je nabývá. Změnu v osobě dlužníka dluhů souvisejících se správou na nabyvatele z něj rozhodně vyvozovat nelze.
13. Podle ustanovení § 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.* Z tohoto ustanovení plyne, že na nabyvatele vlastnického práva přechází povinnosti, které jsou „závadami vážnoucími na věci“, a to buď bezpodmínečně, jde-li o závady zapsané ve veřejném seznamu, nebo, v případě závad do veřejného seznamu nezapsaných, tehdy, pokud je objektivně mohl zjistit nebo jestliže je jejich přechod dohodnut či zákonem výslovně určen. Co je závadou vážnoucí na věci citované ustanovení nevymezuje a

občanský zákoník ani na jiných místech tento pojem přímo nedefinuje. Z obsahu pojmu samého, ze systematického zařazení § 1107, jakož i z toho, jak je pojem „závada“ ve shodném významu používán na jiných místech občanského zákoníku (§ 1284, § 1287, § 1378, § 1387) je dle odvolacího soudu zřejmé, že se jedná o taková práva a povinnosti, které jsou s věcí neoddtělitně spjaty („váznu“ na ní); sdílejí její právní osud a nemohou existovat samostatně (bez vazby k ní). Se zánikem věci také vždy zanikají. Jsou jimi především povinnosti odpovídající věcným právům k věci cizí (zástavní právo, právo stavby, služebnosti či předkupní právo jako právo věcné). V případě jiných než věcných práv, musí být sepětí závady věci stanoveno zákonem.

14. Žalobcem uplatněná pohledávka věcným právem není. Jde o závazek vlastníka jednotky ke správci domu. Jeho spojitost s jednotkou je dána pouze potud, že samotné vlastnictví jednotky dlužníkem ze závazku představuje jinou právní skutečnost ve smyslu ust. § 1723 odst. 1 o. z., která je právním důvodem jeho vzniku. Poté co závazek vznikne, s jednotkou (ale ani s výkonem správy domu) již není spjat; nezaniká v případě zániku jednotky stejně jako v případě, že věřitel přestane správu domu vykonávat, může být věřitelem postoupen a lze si představit i situaci, kdy přejde na právního nástupce dlužníka, který přitom vlastníkem jednotky nebude. Ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. odvolací soud proto chápe jakožto speciální právní normu ve vztahu k § 1188 o. z., které upravuje přechod dluhu (změnu dlužníka závazku) a nikoliv jako úpravu zvláštní závady na věci. Na nabyvatele jednotky přejdou takové dluhy za podmínek v ustanovení § 1186 vymezených (jinak by toto ustanovení postrádalo smyslu), tj. pouze při převodu jednotky a pouze tehdy, pokud je současně splněna podmínka jejich notifikace, nebo, jak vyloženo výše, pokud lze k tíži nabyvatele zohlednit důvody, pro které k oznámení přecházejících dluhů nedošlo.
15. Názor odvolacího soudu, že závazek související se správou domu není závadou vážnoucí na věci ve smyslu § 1107 o. z., podporuje i pravidlo uvedené ve druhém odstavci tohoto ustanovení, podle něhož závady, které nepřejdou, zanikají. Uplatní se především v případech změny vlastnického práva k věci zatížené závadou, která není zapsána ve veřejném seznamu, a kterou nabyvatel ani vzhledem k okolnostem nemohl zjistit (typickým příkladem může být zástavní právo k věci movité). Nepřejde-li závada na nového vlastníka, zanikne. Naproti tomu nepřejde-li závazek související se správou domu na nabyvatele jednotky například proto, že jej správce domu v oznámení o přecházejících závazcích neuvede, nebude to mít, jak už uvedeno výše, za následek zánik tohoto závazku, nýbrž pouze to, že jeho dlužníkem nadále zůstane původní vlastník jednotky (čímž jakákoliv spojitost dluhu s jednotkou pomine, přesto bude závazek nadále existovat).
16. Protože ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. dopadá pouze na takovou změnu vlastníka jednotky, k níž dochází jejím převodem (k čemuž v přezkoumávané věci nedošlo), a protože závazek odpovídající žalovanému nároku není závadou ve smyslu § 1107 o. z. a tudíž se nemůže uplatnit ustanovení § 1108 o. z., neuhrazené dluhy předchozí vlastnice jednotky na žalovaného nepřešly a ten není pasivně legitimován ke splnění nárokované pohledávky.
17. Vzhledem k uvedeným závěrům není pro rozhodnutí věci již třeba dále se zabývat navazujícími otázkami tak, jak jsou shora vymezeny. Přesto, s ohledem na argumentaci účastníků ve věci, považuje odvolací soud za vhodné dodat, že souhlasí se soudem prvního stupně v tom, že žalovaný nemohl z textu zveřejněného dodatku k dražební vyhlášce zjistit existenci dluhu vlastnice dražené jednotky jakožto závady, která v důsledku přechodu vlastnictví nezanikne (i pokud by jí byla). Stejně tak ji nemohl zjistit ani ze znaleckého posudku, na který dražební vyhláška, pokud jde o popis dražené věci, odkázala, přičemž podle § 13 zákona o veřejných dražbách je povinností znalce, který podává posudek k odhadu ceny předmětu dražby, takové závady popsat a jejich vliv na cenu dražené věci posoudit. Právě dražební vyhláška (a její případné dodatky) představuje popis faktického i právního stavu předmětu dražby, z něhož dražitelé vycházejí, když činí svá podání. Dle odvolacího soudu od účastníka veřejné dražby nelze požadovat, aby vyvíjel další úsilí směřující k prověření úplnosti či správnosti dražební vyhlášky. Nebyl-li proto ve dražební vyhlášce (jejím dodatku) právní důvod přihlášené pohledávky žalobce jakkoliv vymezen, nebylo povinností

dražebníka předjímat, že by mohlo jít o závalu vážnou na věci a tudíž, i kdyby se o takovou závalu jednalo, nelze dovodit, že ji mohl z okolností zjistit. Případné pochybení dražebníka stran obsahu dodatku dražební vyhlášky může založit jeho odpovědnost vůči přihlášenému věřiteli, nemůže ale být na újmu vydražitele a jeho legitimního očekávání správnosti dražebníkem zveřejněných údajů.

18. Veden sdělenými úvahami odvolací soud v souladu s ustanovením § 219 o. s. ř. napadený rozsudek jako věcně správné rozhodnutí potvrdil, a to včetně jeho správného výroku o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně.
19. O nákladech odvolacího řízení odvolací soud rozhodl podle ustanovení § 224 ve spojení s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení byl plně úspěšný žalovaný. Jeho náklady tvoří odměna advokáta za dva úkony právní služby ve výši po 4 860 Kč, dva režijní paušály po 300 Kč, jízdné za použití osobního automobilu na trase Zbraslav – Plzeň a zpět ve výši 1 039 Kč a náhrada promeškaného času advokáta za šest započatých půlhodin, tj. 600 Kč, v součtu 11 959 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř., přičemž o přípustnosti dovolání je oprávněn rozhodovat pouze dovolací soud. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím soudu prvního stupně, do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku.

Plzeň 2. října 2018

JUDr. Jana Vyletová v. r.
předsedkyně senátu