

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.04.2008, sp. zn. 29 Odo 661/2006, ECLI:CZ:NS:2008:29.ODO.661.2006.1

Číslo: 105/2008

Právní věta:

Zástavní právo váznoucí na věci nezaniká reálným rozdělením věci na více samostatných věcí v právním smyslu. Při reálném rozdělení věci zatížené zástavním právem na více samostatných věcí v právním smyslu vzniká zástavnímu věřiteli k novým věcem v právním smyslu vespolečné (simultánní) zástavní právo. To platí i při reálném rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 22.04.2008

Spisová značka: 29 Odo 661/2006

Číslo rozhodnutí: 105

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Podílové spoluvlastnictví, Zástavní právo

Předpisy: § 118 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 124 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 13 odst. 7 písm. h) předpisu č. 72/1994Sb.

§ 139 odst. 1 předpisu č. 141/1950Sb.

§ 142 odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 149 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 151d odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb. ve znění do 31.12.2000

§ 151f odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb. ve znění do 31.12.2000

§ 151g odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb. ve znění do 31.12.2000

§ 153 odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 164 odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 165a odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 170 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 19 odst. 2 předpisu č. 328/1991Sb. ve znění do 31.12.2007

§ 2 odst. 5 písm. h) předpisu č. 72/1994Sb.

§ 27 odst. 5 předpisu č. 328/1991Sb. ve znění do 31.12.2007

§ 3 odst. 2 písm. h) předpisu č. 72/1994Sb.

§ 847 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 12. 9. 2003 *K r a j s k ý s o u d v Ostravě* zamítl žalobu, kterou se žalobci (a/ Ing. J. H. a b/ Ing. M. H.) domáhali vůči žalovanému správci konkursní podstaty úpadce J. P. vyloučení bytové jednotky - bytu č. 1616/13 o celkové výměře 134,30 m², příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti 13034/213280 ke společným částem objektu bydlení čp. 1616 na pozemku parcelní číslo 2077 a společným částem pozemku parcelní číslo 2077, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 382 m² (dále též jen „bytová jednotka“), ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce.

Soud dospěl po provedeném dokazování k závěru, že žalobkyně b) ztratila aktivní věcnou legitimaci ve sporu, jelikož v důsledku dohody o vypořádání společného jmění manželů, kterou uzavřela se žalobcem a), se výlučným vlastníkem sporného majetku stal žalobce a).

Ve vztahu k žalobci a) soud žalobu zamítl proto, že sporný majetek měl za řádně sepsaný do konkursní podstaty úpadce podle § 27 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“), ve znění účinném před 1. 5. 2000. Přitom uzavřel, že zástavní právo, jímž byly nemovitosti (budova a pozemek) zatíženy na základě zástavní smlouvy ze dne 31. 7. 1997 (s právními účinky vkladu zástavního práva k 26. 8. 1996) a zástavní smlouvy ze dne 6. 2. 1997 (s právními účinky vkladu zástavního práva k 11. 2. 1997), zatěžuje i bytovou jednotku, kterou vlastníci nemovitostí (manželé P.) prohlášením ze dne 23. 4. 1997 vyčlenili z budovy (v souladu s ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákona o vlastnictví bytů/). Touto transformací domu s byty a nebytovými prostory, zatíženého zástavním právem, na jednotky jako samostatné předměty práv a povinností, došlo pouze ke vzniku vespolečného (simultánního) zástavního práva ve smyslu ustanovení § 151f odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 8. 1998. Smlouvou o převodu vlastnictví jednotky ze dne 30. 10. 1997 nabyl žalobce věc takto zatíženou, o čemž byli informováni v bodu VI. 6.2. této smlouvy.

K odvolání žalobce a) *V r c h n í s o u d v Olomouci* rozsudkem ze dne 28. 11. 2005 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Odvolací soud nejprve poukázal na to, že žalobkyně b) odvolání nepodala, proto v odvolacím řízení na straně žalobců dále jednal jen s žalobcem a). Posléze shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že do konkursní podstaty byl řádně sepsán nejen dům a pozemek, nýbrž i jednotlivé byty (potud odkázal na obrat „dům s byty“ v soupisu majetku konkursní podstaty úpadce z 27. 9. 1999). S přihlédnutím k době prohlášení konkursu na majetek úpadce (3. 9. 1999) a době pořízení soupisu pak měl pro další úvahy za rozhodný postup podle § 27 odst. 5 ZKV ve znění účinném před 1. 5. 2000.

Také odvolací soud uzavřel - odkazuje na ustanovení § 151a odst. 1 a § 151d odst. 2 obč. zák. ve znění účinném k době uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (k 30. 10. 1997) a na ustanovení § 3 odst. 2 a § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. 6. 2000 - že rozdělením (transformací) zastavěného obytného domu na jednotky a prodejem jednotek a příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a pozemku nezaniklo zástavní právo, i když se jednotky staly samostatným předmětem práv a povinností. Došlo jen k přeměně zástavního práva na vespolečné zástavní právo ve smyslu § 151f odst. 2 obč. zák. v rozhodném znění. Každá ze vzniklých jednotek je tak podle odvolacího soudu zatížena zástavním právem k zajištění pohledávky ve stejné výši, v jaké zde toto zatížení bylo před transformací u obytného domu. O tom, že nabývá věc zatíženou zástavním právem, byl žalobce a) informován ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky a v době uzavření této smlouvy byly údaje o zástavním právu vyznačeny i na listu vlastnictví číslo 1077, takže nelze hovořit o dobré víře nabyvatelů ve smyslu § 151d odst. 2 obč. zák. v rozhodném znění.

Námitku neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky pro rozpor s ustanovením § 163 odst. 1 obč. zák. (respektive ustanovením § 151e obč. zák. v rozhodném znění), uplatněnou žalovaným, neměl odvolací soud za opodstatněnou.

Žalobce a) podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, namítaje, že jsou dány dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 o. s. ř., tedy, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (odstavec 2 písm. a/), a že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (odstavec 2 písm. b/), a požaduje, aby Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Zásadní význam napadeného rozhodnutí po stránce právní přisuzuje dovolatel řešení otázky, zda v případě, že zástavou je budova, přejde zástavní právo i na jednotky, které z ní byly vyčleněny postupem podle zákona o vlastnictví bytů. Dodává, že v době, kdy o věci rozhodl soud prvního stupně, nebylo zástavní právo k jednotce a příslušnému spoluvlastnickému podílu zapsáno na listu vlastnictví u příslušného katastrálního úřadu. Jednotka a spoluvlastnické podíly na domě a pozemku též v době rozhodnutí soudů nižších stupňů nebyly zahrnuty do konkursní podstaty úpadce.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Se zřetelem k bodům 2. a 3. článku II. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 4. 2005.

Dovolání proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé může být přípustné jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. O případ uvedený pod písmenem b) v této věci nejde, takže přichází v úvahu pouze založení přípustnosti dovolání podle písmene c).

Námitkou, že jednotka a spoluvlastnické podíly na domě a pozemku nebyly zahrnuty do konkursní podstaty úpadce v době rozhodnutí soudů nižších stupňů, dovolatel ve skutečnosti polemizuje s opačným skutkovým zjištěním odvolacího soudu, učiněným ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce z 27. 9. 1999. Námitka proti správnosti skutkového zjištění soudu však není uplatněním dovolacích důvodů uvedených v § 241a odst. 2 o. s. ř.; je jí vyhrazen dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 3 o. s. ř., který však dovolatel u dovolání, jež může být přípustné jen podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., nemá k dispozici. Důvod připustit dovolání k jejímu prověření proto dán není (srov. i usnesení Ústavního soudu ze dne 7. 3. 2006, sp. zn. [III. ÚS 10/06](#), uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 9, ročník 2006, pod číslem 130).

Pro úplnost Nejvyšší soud dodává, že uplatnění této námitky je v daných souvislostech zjevně nepřípadné. Tvrdí-li totiž dovolatel, že majetek, jehož vyloučení ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce se domáhá vylučovací žalobou dle § 19 odst. 2 ZKV, v konkursní podstatě sepsán není, je to samo o sobě důvodem k zamítnutí vylučovací žaloby (co není sepsáno, nelze vyloučit).

Nejvyšší soud však shledává dovolání přípustným (dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.) pro řešení otázky, zda v případě, že zástavou je budova, přejde zástavní právo i na bytové jednotky, které z ní byly vyčleněny postupem podle zákona o vlastnictví bytů, dovolacím soudem dosud neřešené.

V mezích, v nichž připustil dovolání, se Nejvyšší soud nejprve zabýval dovolacím důvodem dle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy,

jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 151d odst. 2 obč. zák. převezme-li někdo smluvně věc, na které vázne zástavní právo, působí zástavní právo vůči nabyvateli, jestliže při uzavření smlouvy nabyvatel o zástavním právu věděl nebo vědět musel; nabyvatel odpovídá takto do výše ceny nabyté věci.

Dle ustanovení § 151f odst. 2 obč. zák. je-li na zajištění téže pohledávky zastaveno několik samostatných věcí, zástavní věřitel je oprávněn domáhat se uspokojení celé pohledávky anebo její části z kterékoliv zástavy.

Z ustanovení § 151g obč. zák. se podává, že zástavní právo zanikne, zanikne-li zajištěná pohledávka nebo zástava anebo složí-li zástavce zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci; zástavní právo též zanikne, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva, nebo uplynutím času, na který bylo zástavní právo ve smlouvě o jeho zřízení omezeno. Vzdání se zástavního práva věřitelem se musí stát formou notářského zápisu.

Ustanovení § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů pak určuje, že práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se domu, jeho společných částí a pozemku, zejména věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k nim.

Podle ustanovení § 142 odst. 3 obč. zák. při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí.

V této podobě platila citovaná ustanovení občanského zákoníku v době, kdy bylo pořízeno prohlášení o vyčlenění jednotky a kdy nastaly účinky vkladu prohlášení do katastru nemovitostí (23. 4. 1997), v době uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (30. 10. 1997), v době, kdy se zajištěné pohledávky staly splatnými (podle skutkových zjištění soudu prvního stupně byl pozdější úpadce o jejich úhradu upomínán od února 1999), v době, kdy byl prohlášen konkurs na majetek úpadce (3. 9. 1999), i v době, kdy byl pořízen soupis majetku konkursní podstaty (27. 9. 1999), a jde tak o znění rozhodné pro další úvahy Nejvyššího soudu.

Občanský zákoník v rozhodném znění umožňoval (v § 151f odst. 2) i v současné době umožňuje (v § 153 odst. 3, § 165a odst. 2 obč. zák.) zajištění téže pohledávky několika samostatnými věcmi, s tím, že zástavní věřitel je oprávněn domáhat se uspokojení celé pohledávky anebo její části z kterékoliv zástavy. Jde o tzv. vespolečné (simultánní) zástavní právo. O takový případ šlo i v posuzované věci, v níž byla zatížena zástavním právem k zajištění pohledávek ze dvou smluv o úvěru (uzavřených 31. 7. 1996 a 6. 2. 1997) vždy nejen budova čp. 1616 (tehdy rozestavěná stavba), nýbrž i pozemek, na kterém budova stála (parcelní číslo 2077). Platný vznik tohoto zástavního práva nebyl v řízení nikým zpochybněn. S přihlédnutím k tomu, že nebyly tvrzeny jiné způsoby zániku zástavního práva, uvedené v § 151g obč. zák. v rozhodném znění, spočívá řešení otázky položené Nejvyššímu soudu dovolatelem v posouzení, zda reálné rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů coby samostatné věci v právním smyslu, uskutečněné prohlášením vlastníka podle zákona o vlastnictví bytů, lze chápat jako zánik zástavy ve smyslu § 151g obč. zák. v rozhodném znění. Jinak řečeno, otázkou je, zda o zániku zástavy lze hovořit nejen při faktickém zániku zástavy (např. tím, že shoří při požáru), nýbrž i tehdy, nedochází-li k absolutnímu zániku zástavy, ale k její „změně“ v jinou věc v právním smyslu. Pro další úvahy je přitom významné i pojmenování takové „změny“.

Literatura i soudní praxe se shoduje v tom, že způsobem reálného rozdělení věci je nejen rozdělení

nemovitosti na dva samostatné objekty – dvě od sebe oddělené nemovitosti (např. rozdělení pozemku na dva menší nebo rozdělení budovy na dvě samostatné budovy), nýbrž i rozdělení bytového domu či budovy na jednotky ve smyslu § 2 písm. f) zákona o vlastnictví bytů v rozhodném znění (§ 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů ve stávajícím znění). Srov. k tomu v literatuře např. dílo Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Humák, M. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck 2008, str. 809 a v judikatuře rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. [22 Cdo 559/2004](#), uveřejněný v časopise Právní rozhledy číslo 21, ročník 2004 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. [22 Cdo 3242/2007](#), jenž je veřejnosti k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu.

Pojistkou proti tomu, aby reálné rozdělení věci, k němuž dojde při vypořádání podílového spoluvlastnictví, nezpůsobovalo újmu osobám, kterým přísluší práva váznoucí na rozdělované věci (např. právě zástavní právo, jímž byla rozdělovaná věc dříve zatížena k zajištění pohledávky třetí osoby – zástavního věřitele), je (byť výslovně jen pro nemovitosti), úprava obsažená v § 142 odst. 3, větě druhé, obč. zák. v rozhodném znění. Práva třetích osob váznoucí na nemovitosti, která je předmětem vypořádání podílového spoluvlastnictví, tudíž nezanikají jen proto, že došlo k vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením nemovitosti. Obecnou platnost této zásady posiluje i historický vývoj posuzované úpravy v českých zemích. Tak již ustanovení § 847 občanského zákona č. 946/1811 Sb. z. s., který od 28. 10. 1918 platil jako československý obecný zákoník občanský, určovalo, že pouhé rozdělení jakéhokoli společného statku nemůže třetí osobě býti na újmu; veškerá této osobě příslušející práva zástavní, práva služebnosti a jiná práva věcná vykonávají se po rozdělení jako před ním. Týká-li se však výkon pozemkové služebnosti toliko části věci, zanikne právo k ostatním částem. Obdobně pak tzv. střední občanský zákoník (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník) v době od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 stanovil (v § 139 odst. 1, větě druhé), že rozdělení společné věci nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na ní váznoucí.

Platí-li popsaný princip pro vypořádání nemovitosti při zániku majetkového společenství tvořeného podílovými spoluvlastníky (pro vypořádání nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví), pak za použití argumentu *a simili* a při připomenutí zásady formulované v § 124 obč. zák. (podle které všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana) musí platit (byť i jen formou aplikace *per analogiam*) i tehdy, dochází-li k reálnému rozdělení nemovitosti soudem při vypořádání majetkového společenství tvořeného manžely, tedy při vypořádání společného jmění manželů (k ochraně věřitelů při reálném rozdělení zatížené nemovitosti dohodou o vypořádání společného jmění manželů srov. § 150 odst. 2 obč. zák.) nebo i tehdy, je-li zatížená nemovitost reálně rozdělena výlučným vlastníkem.

V intencích řečeného je nutno vyložit i ustanovení § 151g obč. zák. v rozhodném znění (o tom, že zástavní právo zaniká i zánikem zástavy). Zánikem zástavy tak není reálné rozdělení zástavy jako věci v právním smyslu na více samostatných věcí v právním smyslu.

Proto literatura připouští (a Nejvyšší soud tento závěr sdílí) uspokojení ze zástavy v režimu vespolečného zástavního práva nejen tehdy, bylo-li zástavní právo vespolečným (simultánním) již při svém vzniku (např. byla-li táž pohledávka smluvně zajištěna několika různými nemovitostmi – zástavami), nýbrž i tehdy, stalo-li se vespolečným (simultánním) až v průběhu svého trvání. Srov. k tomu opět výše citované dílo, kde se na straně 958 v komentáři k § 153 odst. 3 obč. zák. ve stávajícím znění na dané téma uvádí, že ke vzniku vespolečného (simultánního) zástavního práva dojde i tehdy, když se zatížená věc fyzicky rozdělí na dvě nebo více samostatných věcí, jak je to typickým jevem zejména u pozemků. Tamtéž je uveden příklad, podle kterého byl-li původně celistvý pozemek zatížen zástavním právem pro věřitelovu pohledávku např. ve výši 50 000 Kč, je každý ze dvou nebo více vzniklých pozemků zatížen zástavním právem pro pohledávku v této výši a nikoliv pro poměrnou část této pohledávky odpovídající velikosti jednotlivého nového pozemku v poměru k velikosti někdejšího celistvého pozemku.

Jakkoliv se všechny výše předestřené závěry vztahují k věcem dle § 118 odst. 1 obč. zák. a jednotka ve smyslu zákona o vlastnictví bytů je podle § 2 písm. f) zákona o vlastnictví bytů v rozhodném znění bytem nebo nebytovým prostorem coby zvláštním předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 2 obč. zák.), podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů v rozhodném znění (jež je i stávajícím zněním zákona o vlastnictví bytů) se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Nejvyšší soud rovněž nepochybuje o tom, že ustanovení § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů v rozhodném znění, jak na ně přílehlavě odkazuje odvolací soud, plní ve vztahu k vyčleněným jednotkám též účel jako ustanovení § 142 odst. 3, věty druhé, obč. zák.

Zánikem zástavy podle ustanovení § 151g obč. zák. v rozhodném znění proto není ani reálné rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, uskutečněné prohlášením vlastníka takové zástavy ve smyslu § 5 zákona o vlastnictví bytů.

I tento závěr Nejvyššího soudu odpovídá tomu, jak na zkoumaný problém pohlíží literatura. Srov. k tomu znovu výše citované dílo, kde se opět na straně 958 a 959 v komentáři k § 153 odst. 3 obč. zák. ve stávajícím znění uvádí, že podobně (jako ve shora popsaném příkladu reálného rozdělení zastaveného pozemku) je tomu v případě, když transformací domu s byty a nebytovými prostory, zatíženého zástavním právem pro pohledávku odpovídající svou výší nákladům na výstavbu domu, dojde ke vzniku jednotek jako samostatných předmětů práv a povinností. Na podporu řečeného lze *mutatis mutandis* odkázat např. i na prvorepublikovou judikaturu, konkrétně na rozhodnutí uveřejněné pod číslem 14.549 ve Sbírce rozhodnutí nejvyšších stolic soudních Čs. republiky, kterou uspořádal Dr. F. Vážný, s právní větou, podle které: „Byla-li nemovitost, na níž jest vloženo zástavní právo pro pohledávku, po té rozdělena na několik ideálních podílů, vzniká právní poměr podobný simultánnímu zástavnímu právu. Hypotekární věřitel může žádati zaplacení celé pohledávky z každého podílu a může také kterýkoliv podíl ze zástavního závazku propustiti.“

Jak se podává ze skutkových závěrů napadeného rozhodnutí učiněných z prohlášení vlastníka z 23. 4. 1997 a ze smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 30. 10. 1997, žalobci museli v době uzavření oné smlouvy vědět o zástavním právu, které budovu a pozemek zatěžovalo před vyčleněním jednotky. Vyčleněním jednotky nedošlo – ve světle podaného výkladu – k zániku zástavního práva podle § 151g obč. zák. v rozhodném znění, takže žalobci se stali v souladu s ustanovením § 151d odst. 2 obč. zák. v rozhodném znění na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 30. 10. 1997 nejen vlastníky bytové jednotky, nýbrž i zástavními dlužníky z titulu vespolečného (simultánního) zástavního práva zajišťujícího pohledávky z výše označených smluv o úvěru.

Dovolání vycházející z opačného závěru proto v rovině dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. opodstatněné není. Dovolacímu důvodu dle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. pak dovolatel nepřičítal jiné argumenty než ty, jež Nejvyšší soud shledal nepřipustnými ve vazbě na ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř. nebo neopodstatněnými při posouzení dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), se nepodávají ani ze spisu, Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), dovolání zamítl podle ustanovení § 243b odst. 2 o. s. ř.