

Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 17.09.1971, sp. zn. Cpj 52/71, ECLI:CZ:NS:1971:CPJ.52.1971.1

Číslo: 22/1972

Právní věta: Predmetom zmluvy o obmedzení prevodu nehnutelnosti podľa ustanovenia § 58 O. z. môže byť aj jednotlivý spoluvlastnícky podiel na nehnutelnosti. Zmluvu o obmedzení prevodu spoluvlastníckeho podielu uzaviera iba spoluvlastník, ktorému podiel patrí; nepotrebuje k nej súhlas či prívolenie ostatných spoluvlastníkov, ani ak ide o nehnutelnosť v osobnom spoluvlastníctve.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 17.09.1971

Spisová značka: Cpj 52/71

Číslo rozhodnutí: 22

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Omezení převodu nemovitosti, Podílové spoluvlastnictví

Předpisy: 99/1963 Sb. § 337

§ 137

§ 139

§ 140

§ 338 40/1964 Sb. § 58

§ 59

§ 60

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 22/1972 sb. rozh.

Predmetom zmluvy o obmedzení prevodu nehnutelnosti podľa ustanovenia § 58 O. z. môže byť aj jednotlivý spoluvlastnícky podiel na nehnutelnosti.

Zmluvu o obmedzení prevodu spoluvlastníckeho podielu uzaviera iba spoluvlastník, ktorému podiel patrí; nepotrebuje k nej súhlas či prívolenie ostatných spoluvlastníkov, ani ak ide o nehnutelnosť v osobnom spoluvlastníctve.

(Zo stanoviska občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SSR zo 17. 9. 1971, [Cpj 52/71](#))

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 O. z. môže veriteľ uspokojenie svojej pohľadávky zabezpečiť písomnou

zmluvou uzavretou s dlžníkom, ktorou dlžník berie na seba povinnosť, že neprevedie svoju nehnuteľnosť bez súhlasu veriteľa na iného, dokiaľ pohľadávka nebude uspokojená; podľa ustanovenia § 58 ods. 2 O. z. je k zmluve potrebná jej registrácia štátnym notárstvom.

Zabezpečenie veriteľa spočíva v tom, že dokiaľ obmedzenie trvá, je prevod nehnuteľnosti bez súhlasu veriteľa neplatný (§ 59 ods. 1 O. z.) a že pri rozvrhu výťažku predaja nehnuteľnosti v prípade súdneho výkonu rozhodnutia, či už sa toto rozhodnutie týka jeho pohľadávky alebo pohľadávky iného veriteľa, bude mať táto pohľadávka zabezpečené uspokojenie a poradie podľa ustanovenia § 337 ods. 1 a 2 O. s. p. (§ 60 O. z.).

Podiel na spoločnej veci pri podielovom spoluvlastníctve podľa ustanovenia § 137 a nasl. O. z. je samostatným predmetom právnych vzťahov; ak je spoločná vec nehnuteľnosťou, má právny režim nehnuteľnosti (porovn. § 140 O. z., § 338 O. s. p.). Ustanovenie § 58 O. z. o tom, že sa dlžník môže zaviazat' na obmedzenie prevodu svojej nehnuteľnosti, vzťahuje sa teda už svojím slovným znením aj na spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti. Opak by musel byť zákonom ustanovený.

Nie je však správny ani názor, že zmluva o obmedzení prevodu čo len jednotlivého spoluvlastníckeho podielu je podľa ustanovenia § 58 O. z. síce prípustná, ale že je k nej potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov.

V ustanovení § 138 ods. 1 O. z. o potrebnom súhlase ostatných spoluvlastníkov má zákon na mysli zmluvný súhlas v tom zmysle, že i títo ďalší spoluvlastníci majú byť zmluvnou stranou dotyčného právneho úkonu. Plyní to nepochybne z ustanovenia § 138 ods. 2 O. z., podľa ktorého sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

V prípade ustanovenia § 140 O. z. však je zmluvnou stranou oprávnenou a zaviazanou zo zmluvy iba ten zo spoluvlastníkov, ktorý svoj podiel prevádza. Súhlas ostatných spoluvlastníkov vyžadovaný tu Občianskym zákonníkom má iba význam ich privolenia k jeho zmluve.

Právny úkon o spoluvlastníckom podiele nemá za predmet celú spoločnú vec. Nejde teda o záležitosť, ktorá sa týka spoločnej veci v zmysle ustanovenia § 138 ods. 1 O. z. Preto i keď obmedzenie prevodu spoluvlastníckeho podielu nepochybne nie je bežnou vecou, nie je k nemu potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov v zmysle tohto zákonného ustanovenia. Príslušná zmluva sa týka a zaväzuje iba dotyčného spoluvlastníka, o ktorého podiel ide.

Tým, že sa spoluvlastník zaviazal, že svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti neprevedie bez súhlasu veriteľa na iného, nie je ešte nijako dotknutý záujem ďalšieho spoluvlastníka, ktorý je chránený ustanovením § 140 O. z. Dotknutý by poprípade mohol byť, až keby došlo i k prevodu spoluvlastníckeho podielu pri nezaplatení úveru a pri súdnom vymáhaní nárokov z úveru, teda ak by došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu dlžníka podľa ustanovenia § 338 O. s. p. K predaju spoluvlastníckeho podielu podľa ustanovenia § 338 O. s. p. však môže dôjsť aj bez predchádzajúcej zmluvy o obmedzení prevodu spoluvlastníckeho podielu. Teda je zrejmé, že prípadný záujem spoluvlastníka, ktorého ochranu má na mysli ustanovenie § 140 O. z., mohol by byť dotknutý vlastne iba zmluvou o pôžičke, a to v spojitosti s dôsledkami jej nezaplatenia, totiž so súdnym vymáhaním príslušnej pohľadávky, a nie už samou zmluvou o obmedzení prevodu spoluvlastníckeho podielu, ktorá má iba vyššie uvedený druhotný význam na zabezpečenie veriteľa pre prípad, že by zaplatenie pôžičky bolo treba súdne vymáhať.

Záujem ostatných spoluvlastníkov pri predaji spoluvlastníckeho podielu podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku je však vyriešený výslovným ustanovením § 338 ods. 2 O. s. p. o tom, že pri predaji spoluvlastníckeho podielu na spoločnej veci v osobnom vlastníctve treba tento podiel ponúknuť v prvom rade ostatným spoluvlastníkom.

Niet teda žiadneho dôvodu, aby sa ustanovenie § 140 O. z. o potrebnom súhlase ostatných spoluvlastníkov obdobne rozširovalo aj na prípad, keď iba jeden zo spoluvlastníkov uzaviera zmluvu o obmedzení prevodu nehnuteľnosti.

Záujem spoluvlastníka, aby dostal napr. stavebný úver od sporiteľne, pričom pre zabezpečenie veriteľa bude spravidla v prvom rade prichádzať do úvahy jeho spoluvlastnícky podiel, je v danej situácii nepochybne prevažujúci a je aj v súlade so spoločenským záujmom na domovej a bytovej výstavbe a nakoniec aj s vlastným záujmom druhého spoluvlastníka, s ktorým spoluvlastník majúci stavebnú pôžičku spoločne stavia rodinný dom a bez takéhoto úveru by ho nepostavil.

Zmluva o obmedzení prevodu iba jednotlivého spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti je teda podľa nášho práva prípustná a k jej uzavretiu je potrebný len zmluvný prejav spoluvlastníka, ktorému dotýčny podiel patrí. Potrebnosť súhlasu druhého spoluvlastníka, poprípade jeho privolenia k zmluve, nemožno z platného práva výkladom príslušných zákonných ustanovení vyvodiť.