

## **Dotaz do právní poradny č. 9.**

### **Váznoucí zástavní právo jednoho spoluvlastníka na nebytových jednotkách, pozemku a společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví.**

Z výpisu z katastru jsem zjistil, že se jedná o dům čp. x postavený na pozemku y, nemovitosti jsou v obci Praha, katastrální území Vinohrady. V domě je vymezeno celkem 19 jednotek, ze kterých je pět v podílovém spoluvlastnictví vlastníků ostatních jednotek v podílu výměra podlahové plochy jednotky/jmenovatel.

Tyto nebytové jednotky jsou zapsány na LV, u všech těchto jednotek je zápis zástavního práva – zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky, a.s. se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, k zajištění pohledávky ve výši 2,692.000,-Kč s příslušenstvím dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 1.9.2003, zapsané vkladem do katastru pod čj. V-xy/2003.

Zástavní právo se však týká toliko podílu o velikosti 917/9383 spoluvlastníka Ing. D. K., vlastníka jednotky č. 13, který si na koupi jednotky č. 13 a podílu o velikosti 917/9381 na jednotkách č. 2, č. 16, č. 17, č. 18 a č. 19 vzal úvěr, který byl zajištěn takto:

- jednotka č. 13 a podíl o velikosti 917/10872 na společných částech domu čp. a pozemku, který k jednotce přísluší,
- podíl o velikosti 917/9381 na jednotce č. 2, včetně tomu odpovídající části z podílu o velikosti 191/10872 na společných částech domu a pozemku, který k jednotce přísluší,
- podíl o velikosti 917/9381 na jednotce č. 16, včetně tomu odpovídající části z podílu o velikosti 349/10872 na společných částech domu a pozemku, který k jednotce přísluší,
- podíl o velikosti 917/9381 na jednotce č. 17, včetně tomu odpovídající části z podílu o velikosti 209/10872 na společných částech domu a pozemku, který k jednotce přísluší,
- podíl o velikosti 917/9381 na jednotce č. 18, včetně tomu odpovídající části z podílu o velikosti 194/10872 na společných částech domu a pozemku, který k jednotce přísluší,
- podíl o velikosti 917/9381 na jednotce č. 19, včetně tomu odpovídající části z podílu o velikosti 548/10872 na společných částech domu a pozemku, který k jednotce přísluší.

Zřízení výše uvedeného zástavního práva patří do dispozice vlastníka jednotky a spoluvlastníka jednotek z titulu jeho vlastnického práva.

Z výše uvedeného je zřejmé, že smluvní zástavní právo postihuje tedy pouze jednotku ve výlučném vlastnictví Ing. D. K. a podíl o velikosti 917/9383 tohoto spoluvlastníka na nebytových jednotkách ve spoluvlastnictví, zástavní právo je vždy zapsáno u příslušné jednotky, podílu na společných částech domu a pozemku. V případě realizace zástavy z důvodu prodlení dlužníka Ing. D. K. se zástavou zajištěnou pohledávkou, by prodej postihl jeho jednotku č. 13 (včetně k ní příslušejícího podílu na společných částech domu a pozemku) a dále pouze jeho podíl o velikosti 917/9381 na jednotkách č. 2, č. 16, č. 17, č. 18 a č. 19 (včetně tomu odpovídající části podílu jednotlivých jednotek na společných částech domu a pozemku).

Společenství vlastníků jednotek, ani spoluvlastníci jednotek se zapsaným zástavním právem, se tedy nemusejí o svůj majetek obávat.

Mgr. Václav Vondrášek