20. 6. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Náhrada škody způsobené členem statutárního orgánu SVJ

S výkonem funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je spojena řada povinností, při jejichž porušení může vzniknout škoda, kterou je člen statutárního orgánu povinen nahradit. Jak postupovat při uplatnění nároku na náhradu takové škody a jaké problémy mohou při uplatňování nároku v praxi nastat? Právě těmto otázkám se bude tento příspěvek na následujících řádcích věnovat.

Požadavky a odpovědnost členů statutárního orgánu společenství vlastníků

Členem výboru, respektive předsedou společenství vlastníků, může být jakákoli fyzická či právnická osoba, a to za předpokladu, že tato osoba, respektive její zástupce v případě právnické osoby, je plně svéprávná a bezúhonná. Nevyžaduje se přitom, aby tato osoba zároveň byla vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky v domě, v němž společenství vlastníků vzniklo. Právní úprava tak neklade příliš mnoho požadavků na osoby, které mohou být členy statutárního orgánu společenství vlastníků, a to přesto, že povinnosti a odpovědnost těchto osob, jsou poměrně rozsáhlé, vezmeme-li v potaz, že mezi základní povinnosti patří též povinnost jednat s péčí řádného hospodáře [1].

V případě porušení povinnosti při výkonu funkce je pak člen statutárního orgánu povinen nahradit škodu, kterou takovým porušením své povinnosti způsobí společenství vlastníků. Pokud takovou škodu člen statutárního orgánu společenství vlastníků nenahradí, stane se navíc ze zákona ručitelem dluhů společenství vlastníků, a to v rozsahu v jakém předmětnou škodu nenahradil[2].

S ohledem na rozsah povinností člena statutárního orgánu, které si mnoho členů těchto orgánů ani nepřipouští – zejména v případech, kdy člen statutárního orgánu vnímá výkon své funkce pouze jako povinnost svolávat schůze shromáždění – tak může snadno dojít k porušení těchto povinností při výkonu funkce, čímž může společenství vlastníků vzniknout nemalá újma. Není proto divu, že se čím dál častěji setkáváme s dotazy, jak takovou újmu po členech statutárních orgánů vymáhat. Situace přitom nemusí být vždy úplně snadná a členové společenství mnohdy narazí na celou řadu problémů při uplatnění nároku společenství na náhradu škody.

Žaloba společenství vlastníků

Základem je samozřejmě postup, kdy žalobu na náhradu způsobené škody podá společenství vlastníků, tj. právnická osoba (korporace), které tato škoda byla způsobena. V praxi však mnohdy s tímto postupem nastává potíž z důvodu, že za společenství vlastníků jedná právě jeho předseda či předseda výboru, přičemž je nepravděpodobné, že by taková osoba podala žalobu sama proti sobě. Před podáním takové žaloby je proto často nezbytné jako první krok zvolit nového předsedu či pověřit jiného člena výboru, který následně bude za společenství vlastníků škodu způsobenou (bývalým) předsedou vymáhat.

V případě, že z nějakého důvodu není možné nového předsedu zvolit a není zde jiný člen orgánu, který by společenství mohl zastupovat, zůstává společenství vlastníků ještě možnost požádat soud o ustanovení kolizního opatrovníka. S ohledem na závažnost povahy takového zásahu soudu do vnitřních poměrů společenství vlastníků však tato možnost zůstává vždy až krajním řešením.

Návrh na ustanovení kolizního opatrovníka přitom může být podán kterýmkoli členem společenství vlastníků, neboť všichni tito členové na tom budou mít právní zájem. Zároveň může soud ustanovit opatrovníka i bez návrhu. Ustanovený opatrovník je pak oprávněn hájit zájmy společenství vlastníků proti členovi statutárního orgánu, který tomuto společenství způsobil škodu porušením svých povinností.

Žaloba člena společenství vlastníků

S ohledem na výše uvedené se lze v praxi často setkat s případy, kdy je žaloba podána přímo některým z členů společenství vlastníků. I tato možnost však zahrnuje určité problémy, zejména pokud jde o určení aktivní legitimace tohoto člena k podání žaloby.

Objevují se zejména případy, kdy je členem společenství vlastníků podána žaloba, kterou se tento člen domáhá náhrady škody ve prospěch společenství vlastníků. Taková žaloba vychází správně z předpokladu, že pohledávka z titulu náhrady škody způsobené společenství vlastníků je pohledávkou této poškozené korporace a nikoli pohledávkou jejích členů. Přesto však taková žaloba nemůže být soudy akceptována, a to z důvodu nemožnosti uplatnění nároku na plnění ve prospěch třetí osoby, která není účastníkem řízení[3].

Jako možné řešení se proto jeví podání žaloby členem společenství vlastníků z titulu náhrady tzv. reflexní škody, kdy se člen korporace domáhá náhrady škody způsobené této korporaci, která se však projeví v majetkové sféře tohoto člena. Člen společenství vlastníků v takovém případě požaduje náhradu škody způsobené členem statutárního orgánu v rozsahu, v jakém došlo ke vzniku škody na jeho účasti. Ani zde však není zaručen úspěch takového postupu člena společenství vlastníků, a to zejména s ohledem na znění § 213 občanského zákoníku, které na tzv. reflexní škodu dopadá.

Tzv. reflexní škoda

Problematická je ve smyslu § 213 občanského zákoníku zejména podmínka, že jednáním člena statutárního orgánu musí být poškozen jiný člen korporace na hodnotě své účasti. V rámci odborné veřejnosti přitom nepanuje dosud shoda na tom, zda může být člen společenství vlastníků poškozen na hodnotě své účasti.

Někteří odborníci[4] zastávají názor, že ustanovení o náhradě tzv. reflexní škody lze aplikovat ve svém důsledku pouze na obchodní korporace a nikoli na jiné soukromoprávní korporace, neboť v těchto jiných korporacích nemůže dojít ke znehodnocení účasti člena. Vychází přitom z předpokladu, že aby mohla vzniknout škoda na účasti, musí mít člen majetkovou účast v dané korporaci, která by se mohla znehodnotit. Člen společenství vlastníků, jakožto korporace existující za účelem správy domu, přitom nemá ve společenství vlastníků žádnou majetkovou účast, když společenství vlastníků není vlastníkem nemovitosti, nýbrž pouhým správcem.

Jiná část odborné veřejnosti[5], jejíž názor sdílí též autorka tohoto článku, je při hodnocení možnosti uplatnění tzv. reflexní škody poněkud liberálnější, když dovozuje, že účast členů společenství vlastníků může mít rovněž majetkovou hodnotu. Vychází přitom z faktu, že v případě zrušení společenství vlastníků nedochází k likvidaci tohoto společenství, ale práva a povinnosti přechází zánikem na vlastníky jednotek, tj. bývalé členy společenství vlastníků. V případě, že by tak došlo ke vzniku škody v důsledku porušení povinností člena statutárního orgánu při výkonu funkce a následně by došlo k zániku společenství vlastníků, projevila by se takto způsobená škoda přímo v majetkové sféře bývalých členů společenství.

Striktní vyloučení jiných soukromoprávních korporací než obchodních korporací z aplikace tohoto ustanovení by dle názoru autorky tohoto článku bylo též proti smyslu řešeného ustanovení, jak tento

vyplývá z důvodové zprávy. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení totiž výslovně zdůrazňuje, že se toto ustanovení nevztahuje pouze na obchodní společnosti a družstva, ale přesahuje do dalších oblastí korporačního práva, pokud se účast člena korporace pojí též s jeho majetkovými zájmy. Důvodová zpráva přitom výslovně zmiňuje možnost vztáhnout toto ustanovení například na členy spolků.

V případě, že se člen společenství vlastníků rozhodne jít cestou uplatnění nároku z titulu tzv. reflexní škody, je třeba mít také na paměti, že ustanovení § 213 občanského zákoníku v případě přiznání náhrady škody umožňuje, aby tato nebyla přiznána členovi společenství vlastníků, tj. žalobci, ale umožňuje její přiznání (i bez návrhu) pouze ve prospěch společenství vlastníků. Bude tomu tak zejména v případech, kdy je zřejmé, že nahrazením škody příslušnému společenství vlastníků dojde též k vyrovnání újmy na účasti daného člena.

Závěr

Na závěr lze shrnout, že zdánlivě jednoduchý a jasný úkol vymoci újmu způsobenou společenství vlastníků členem jeho statutárního orgánu při výkonu funkce, může ve svém důsledku v praxi narazit na celou řadu problémů. S ohledem na dosud blíže nevyjasněné otázky řešené v tomto příspěvku se přitom mohou členové společenství vlastníků ocitnout v situaci, kdy si nebudou vědět rady, jak postupovat v případě, že společenství vlastníků samo způsobenou škodu nevymáhá.

Z výše uvedeného vyplývá, že jednodušší je snažit se vzniklou škodu vymáhat prostřednictvím společenství vlastníků jako poškozeného subjektu. Teprve v případě, že tato cesta z nějakého důvodu není možná, lze doporučit přistoupení k případnému uplatnění nároku z titulu tzv. reflexní škody.

Mgr. Dominika Valentová,
advokátní koncipientka

Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Růžová 1416/17, 110 00, Praha 1
Koliště 1912/13, 602 00, Brno

Tel.: +420 222 544 201
e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“).

[2] § 159 odst. 3 občanského zákoníku.

[3] K tomu viz rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8, sp. zn. 22 C 251/2020, ze dne 25.03.2021.

[4] Viz např. DVOŘÁK, T., § 213 (Reflexní škoda). In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 647.

[5] Viz např. LASÁK, J. § 213 (Reflexní škoda). In: LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 842 a násl.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe