

26. 4. 2013

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

Věcná příslušnost soudu při vymáhání dluhu za členem společenství vlastníků jednotek

Ač by se v dnešní době zdálo, že v souvislosti s vymáháním určitého běžného typu dlužných peněžitých částek již nemohou vznikat problémy s určením věcné příslušnosti soudu, lze se v současné době setkat s rozdílnými přístupy okresních a krajských soudů k otázce věcné příslušnosti v případě vymáhání dluhu člena společenství vlastníků jednotek vůči tomuto společenství. Základní problém spočívá ve velmi obecném ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ, tedy že krajské soudy rozhodují v obchodních věcech jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých. Toto ustanovení není zcela určité a umožňuje více výkladů. Mají skutečně výhradně krajské soudy rozhodovat v prvním stupni spory, ve kterých na jedné straně vystupuje SVJ, a to i v případě vymáhání „pouhého“ dluhu v řádu několika stovek či tisíců korun?



Odpověď na výše položenou otázku nenalezneme v komentáři k občanskému soudnímu řádu. Z komentáře[1] se podává, že ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) zakládá věcnou příslušnost krajských soudů rozhodujících v obchodních věcech také ve sporech vzešlých z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek upraveného zákonem o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Komentář uzavírá, že jakkoliv uvedené ustanovení není formulováno nejšťastněji, soudní praxe se postupně ustálila v závěru, že spory vzešlé z jednání a rozhodování shromáždění společenství vlastníků jednotek spadají do věcné příslušnosti krajského soudu prakticky bezvýjimečně.

S výše uvedeným závěrem o ustálené judikatuře si však dovolíme polemizovat. Je nasnadě, že krajské soudy by měly rozhodovat jako soudy prvního stupně ve věcech, které jsou svou povahou složitější či vyžadují větší specializaci, či kde je třeba věnovat sporům vyšší míru odborné péče, tedy v rámci činnosti SVJ např. žaloby o určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění SVJ, neplatnosti hlasování, apod. Domníváme se, že pod uvedené případy nespadá případ vymáhání dluhu na nezaplacených zálohách předepsaných ze strany SVJ. V poslední době se nejednotnost rozhodování projevuje nejen v rámci různých okresních soudů a krajských soudů, které postupují věc k rozhodnutí o příslušnosti soudům vrchním, jelikož mají za to, že nejsou ve věci věcně příslušné, ale často dochází k rozdílným názorům na tuto příslušnost i v rámci jednoho soudu okresního.

Nahlédneme-li do soudních rozhodnutí v této oblasti, zjistíme, že neobsahuje velký výčet rozhodnutí, která by se k této otázce vyjadřovala přímo. Lze především poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.10.2011 pod sp. zn. 29 Cdo 37/2011, v rámci kterého dospěl soud k závěru, že „řízení ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho

vzniklých (§ 9 odst. 3 písm. u/ o. s. ř.) je obchodní věcí ve smyslu ustanovení § 237 odst. 2 písm. a) o. s. ř. a proti rozhodnutí odvolacího soudu v těchto věcech o peněžitém plnění nepřevyšujícím 100.000,- Kč není dovolání přípustné.“ V dané věci se jednalo o vymáhání dluhu za členem SVJ ve výši 73.524,50,- Kč. Nejvyšší soud obchodněprávní povahu tohoto sporu odůvodnil tak, že rozhodování o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, jakož i o výši záloh na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb spadá podle článku VII odst. 3 písm. f/, g/ a h/ Vzorových stanov společenství vlastníků jednotek (příloha Nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů) do působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek, a z procesního hlediska tedy jde o obchodní věc ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. u/ o. s. ř.

Krajský soud v Plzni ve svém usnesení ze dne 21.2.2012, sp. zn. 25 Co 7/2012, vyslovil závěr, že „k projednání a rozhodnutí věci týkající se požadavku společenství vlastníků jednotek na zaplacení příspěvku do fondu oprav a záloh na služby spojené s užíváním bytu, který je vznesen vůči vlastníku bytu, jsou věcně příslušné krajské soudy.“ V odůvodnění tohoto rozhodnutí krajský soud uvedl stejnou argumentaci jako Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí pod sp. zn. 29 Cdo 37/2011. Krajský soud pak také vycházel z usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008 pod sp. zn. Ncp 2702/2007, ve kterém vrchní soud vyslovil závěr, že spory vzniklé z rozhodnutí, která přijalo shromáždění společenství vlastníků jednotek, projednávají s ohledem na existenci § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ v prvním stupni krajské soudy. Výše uvedené rozhodnutí vrchního soudu se však týkalo řízení, ve kterém se jednalo o žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.

Naopak Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 29.6.2010 pod sp. zn. 22 Cdo 2207/2008 rozhodoval o skutečnosti, zda ve sporu mezi SVJ a jedním z jeho členů - vlastníků - o zaplacení příspěvků na náklady spojené se správou domu včetně úhrad za služby spojené s užíváním jednotek, lze či nelze požadovat poplatek z prodlení. V daném řízení, které předcházelo podanému dovolání, rozhodoval v případě uložení zaplacení peněžitě částky, tedy dlužné částky na zálohách ve výši 73.191,- Kč, v prvním stupni soud okresní. Přestože se Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí nezabýval otázkou příslušnosti soudu, k postupu v řízení neměl výhrady, a věc v části, ve které napadená rozhodnutí rušil, vrátil k dalšímu řízení soudu okresnímu, jako soudu příslušnému k rozhodování v prvním stupni.

Z judikatury, která v dané věci považuje za věcně příslušné soudy okresní, lze odkázat na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích - ze dne 28.8.2007 pod sp. zn. 23 Co 222/2007, ve kterém krajský soud uvedl, že ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ, resp. v té době písm. w), o věcné příslušnosti krajského soudu v prvním stupni typicky míří do sporů vyvolaných dle § 11 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb., kdy vlastník jednotky napadá v stanovené šestiměsíční lhůtě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, nikoliv však na spory o plnění z přijatého rozhodnutí společenství.

Jedním z nejnovějších rozhodnutí je pak usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 22.1.2013, č.j. Ncp 41/2013 - 34, které vzešlo přímo z požadavku Krajského soudu v Brně v zahájeném řízení, a ve kterém vrchní soud v případě vymáhání dlužné částky ve výši 64.962,38,- Kč z titulu neuhrazených záloh člena SVJ stanovil, že příslušný v prvním stupni je soud okresní podle ustanovení § 9 odst. 1 OSŘ. Toto usnesení neobsahuje odůvodnění, a proto nelze dovozovat, na základě jakých závěrů vrchní soud k výsledku o věcné příslušnosti dospěl, resp. z jakého důvodu vyloučil ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ.

Z výše uvedeného výčtu rozhodnutí je zřejmé, že soudy nejsou při rozhodování o věcné příslušnosti při vymáhání dlužných pohledávek za členem SVJ z titulu neuhrazených záloh na správu domu a podobných pohledávek, jednotné a v současné době tak jsou často tato řízení, při předkládání k rozhodnutí o věcné příslušnosti, neúměrně protahována.

Dovolíme si vyslovit názor, že v citovaných případech by měly rozhodovat v prvním stupni soudy okresní.

V prvé řadě se domníváme, že v těchto věcech nejde o obchodní spor. SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, není však podnikatelem ani neprovozuje podnikatelskou činnost. SVJ je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle zákona o vlastnictví bytů, zejména k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. SVJ se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku, nezapisuje se však do rejstříku obchodního. Zákon o vlastnictví bytů pak ve svém ustanovení §3 uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek (dále jen „vlastník jednotky“) upravuje občanský zákoník.

Ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ, resp. dříve písm. w), bylo do OSŘ vtěleno zákonem č. [216/2005](#) Sb., v souvislosti s novelou obchodního rejstříku. Toto ustanovení sice uvádí, že krajské soudy dále rozhodují v obchodních věcech jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých, avšak dovolujeme si namítnout, že toto ustanovení není aplikovatelné na řízení o vymáhání dluhu člena SVJ. Důvodová zpráva k zákonu č. [216/2005](#) Sb., který toto ustanovení do OSŘ vtělil, se k tomuto ustanovení nikterak nevyjadřuje, přestože se jednalo o ustanovení zcela nové. Domníváme se, že záměrem konstrukce tohoto ustanovení, v souvislosti s obecnými koncepcemi řízení, která jsou svěřována k rozhodování v prvním stupni soudům krajským, bylo svěřit jim rozhodování v prvním stupni pouze o věcech, které se týkají věcí jednání shromáždění SVJ, a ve sporech z tohoto jednání vzniklých přímo, tedy např. spory o neplatnost hlasování, určení neplatnosti přijatého usnesení či neplatnosti volby, neplatnosti výše určených záloh, apod. Vymáhání dluhu člena SVJ vůči SVJ z titulu neuhrazených záloh na poskytované služby, dle našeho názoru, již není vztahem přímo s jednáním shromáždění SVJ a sporů z toho vzniklých souvisejícím. Jedná se o vztah odvozený, vztah, ve kterém vlastník bytu neuhradil předepsané zálohy, na které je povinen přispívat.

Domníváme se, že výše uvedený postup automatického přenosu věcné příslušnosti na krajské soudy při vymáhání tohoto typu pohledávek za členem SVJ by zbytečně zahlcoval krajské soudy a v podstatě by se i vymykal procesní koncepci uspořádání prvostupňové věcné příslušnosti, kdy krajské soudy by měly rozhodovat v prvním stupni řízení, která se vyznačují větší složitostí, specializací a kdy je třeba těmto řízením věnovat větší míru odborné péče. Máme za to, že takovým řízením rozhodně není spor, jehož prvotní podstatou je nedoplatek na předepsaných zálohách dle rozhodnutí shromáždění SVJ, případně dluh na jiných službách poskytovaných SVJ. Závěrem lze dodat, že v dnešní době mnoho okresních soudů v těchto sporech rozhoduje, přestože je tento postup v rozporu s názorem Nejvyššího soudu vysloveným v rozhodnutí ze dne 26.10.2011 pod sp. zn. 29 Cdo 37/2011.

V současné době je tedy věcná příslušnost posuzována nejednotně a to v Čechách tak, že příslušným ve zmíněných sporech v prvním stupni je krajský soud dle § 9 odst. 3 písm. u) OSŘ a na Moravě tak, že příslušným v prvním stupni je soud okresní, vycházející z ustanovení § 9 odst. 1 OSŘ.



Mgr. Gabriela Hájková,
advokátka



Mgr. Ladislav Preclík,
advokátní koncipient

[Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.](#)

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: pps@ppsadvokati.cz

[1] Občanský soudní řád I - komentář, Drápal, Bureš a kolektiv, 1. Vydání, C.H.BECK, 2009

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)

- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)