

5. 4. 2013

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

# Věcná příslušnost soudů pro spory o zaplacení pohledávek společenství vlastníků jednotek vůči jejich členům

Nejvyšší soud ČR spolu s Vrchním soudem v Praze vydaly několik zajímavých rozhodnutí majících zásadní vliv na věcnou příslušnost soudů ve věci projednání sporů týkajících se pohledávek společenství vlastníků jednotek vůči jejich členům. Jdou uvedená rozhodnutí správným směrem a opravdu dostatečně reflektují požadavky věcné příslušnosti dle našeho právního řádu? A jaké důsledky mohou mít pro samotná společenství?

**MESTHENE & PARTNER**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Vlastnictví bytů a existence společenství vlastníků jednotek je v současné době nejčastějším institucionalizovaným způsobem bydlení, který je výsledkem transformací družstevního vlastnictví bytů do vlastnictví osobního a současné mohutné developerské aktivity, která se dosud zaměřuje spíše na výstavbu bytů a jejich prodej, nežli jejich pronájem. Mnoho občanů se tak s reálnou správou společenství vlastníků bytových jednotek a zejména pak s aktivním plněním či uplatňováním práv a povinností vlastníků bytu setkává pravidelně. Je pak nutné si přiznat, že ne všem je vývoj týkající se této problematiky po chuti. Na základě autorovy zkušenosti nejen s problémy spolehlivého a odborného fungování tzv. správcovských firem, což by jistě vydalo na ne jeden samostatný článek, je pro společenství vlastníků jednotek, nakonec jako téměř pro každou entitu v současné společnosti, velmi palčivým problémem nárůst dluhů spojených s bytovými domy a obtíže s jejich vymáháním. Intenzitu tohoto problému pak prohlubují narůstající počty občanů se zhoršenou platební morálkou, což jde dle zveřejněných statistik ruku v ruce se zvyšujícím se počtem řádně nesplácených hypotečních úvěrů v ČR.

Z různých diskuzních portálů a fór, jejichž předmětem je problematika společenství vlastníků jednotek, lze zjistit, že pro společenství jako taková může být problémem jasně určit věcně příslušný soud pro vymáhání pohledávek, které má společenství vůči svým členům. Je zřejmé, že urychlené a efektivní vymáhání těchto dluhů je pro samotná společenství klíčové už jen proto, že vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Problém s věcnou příslušností konkrétní soudní instance se jistě může zdát i odborníkům v právu kvalifikovaným jako triviální. Nicméně samotná právní úprava věcné příslušnosti soudů v rámci občanskoprávního řízení v této oblasti postrádá určitou jistotu i smysluplnost, a to zejména ve světle současné judikatury spolu se zněním občanského soudního řádu v kontrastu se základními principy dělení věcné příslušnosti v rámci občanskoprávního řízení a právní úpravou institutu vlastnictví bytových jednotek a společenství vlastníků jednotek. Tento svůj názor se autor pokusí odůvodnit v následujících řádcích.

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR v návaznosti na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze**

Důvodem (ne)jistoty ohledně věcné příslušnosti soudů k rozhodování ve věci vymáhání pohledávek společenství vlastníků jednotek vůči jejich členům, je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR pod sp. zn. 29 Cdo 37/2011. Toto rozhodnutí používají soudy nižších instancí jako argument k tomu, aby po právní stránce možná i jednoduše, ale v současné době velmi početnou agendu sporů týkajících se dluhů členů vůči společenství, přesunuly k soudům krajským. Jistě se lze i bez podrobného studování právního řádu zcela oprávněně domnívat, že např. rozhodování o pohledávce ve výši 3.000,- Kč, kterou má společenství vůči svému členu, by jistě příslušelo soudu okresnímu. Výše citované rozhodnutí se autorovi dostalo do rukou v rámci řízení o vydání elektronického platebního rozkazu vedeného u jednoho z pražských obvodních soudů. Tento soud uvedl, že dle jeho názoru je věcná příslušnost ve věci stanovena ust. § 9 odst. 3 písm. u) o.s.ř., podle něhož rozhodují krajské soudy v obchodních věcech jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých, neboť se v projednávané věci žalobce domáhá zaplacení z titulu příspěvků na správu domu a záloh na plnění spojená s užíváním bytu, přičemž dále odkazuje na již zmiňovaný judikát NS ČR týkající se přípustnosti dovolání ve věci obdobného sporu o peněžité plnění (nedoplatky z vyúčtování služeb), který zejména uvádí: *„Jelikož 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, jde - z procesního hlediska - o obchodní věc ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. u/ o. s. ř. (srov. k tomu důvody usnesení uveřejněného pod číslem 1/2009 - Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). A protože v projednávané věci bylo napadeným výrokem rozsudku odvolacího soudu rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 100.000,- Kč, není dovolání objektivně přípustné“.*

Senát NS ČR rozhodující ve výše uvedené věci zařadil tedy předmětnou kauzu v rámci dnes již novelizované právní úpravy pod obchodní věci, kde se peněžní hranice předmětu sporu v rámci přípustnosti dovolání ve věcech obchodních zvyšuje na hranici 100.000,- Kč z hranice 50.000,- Kč. Je však třeba si položit otázku, do jaké míry zvažil NS ČR důsledky a dopad, který bude mít takto odůvodněné rozhodnutí na vytíženost krajských soudů s ohledem na zvýšení počtu nápadů týkajících se sporů o peněžité plnění vedených mezi společenstvími a jejich členy. Odůvodnění zmíněného judikátu dále odkazuje na odůvodnění usnesení Vrchního soudu v Praze uveřejněné pod číslem 1/2009 - Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek VSPHA Ncp 2702/2007, které mimo jiné uvádí: *„Spory vzniklé z rozhodnutí, která přijalo shromáždění společenství vlastníků jednotek v rámci své působnosti, projednávají a rozhodují ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. w) o. s. ř. (nyní § 9 odst. 3 písm. u/ o. s. ř.) v prvním stupni krajské soudy.“* Samotné odůvodnění tohoto rozhodnutí jde i dále a uvádí s odkazem na ustanovení § 9a ZOV, že jednáním shromáždění společenství vlastníků jednotek lze rozumět typově všechny právní úkony společenství, které ve smyslu čl. 7 vzorových stanov společenství vlastníků jednotek náleží do působnosti shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství. Odkaz na toto rozhodnutí dle názoru autora ale nemusí vnášet větší jistotu či silnější oporu pro judikát NS ČR, když uvedené usnesení VS v Praze bylo vydáno ve věci týkající se žaloby o určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.

### **Aktuální rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ohledně stanovení věcné příslušnosti**

Zákon o vlastnictví bytů stanovuje v rámci určitých podmínek oprávnění členů společenství podávat žaloby proti rozhodnutím učiněným shromážděním, jako nejvyšším orgánem společenství. Je nutné si nicméně položit otázku, zda i rozhodování o těchto věcech opravdu spadá věcně pod krajské soudy. Patrně by jistým vodítkem k tomuto mohlo být i rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ve věci věcné příslušnosti, k jehož vydání dal podnět autor v rámci své kauzy, když se neztotožnil se závěrem obvodního soudu, že dle výše zmíněného judikátu NS ČR patří projednávaná věc věcně pod krajské soudy. Bohužel samotné odůvodnění tohoto rozhodnutí vrchního soudu, který potvrdil názor soudu

obvodního, nepřináší žádné převratné či dostatečně osvětlující závěry. Odůvodnění rozhodnutí uvádí, že „rozhodování o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, případně o výši a způsobu placení příspěvků na stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu (fond oprav), 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 vlastníků jednotek, jde - z procesního hlediska - o obchodní věc (k tomu usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008 sp. zn. Ncp 2702/2007). Občanský soudní řád vymezuje v ustanovení § 9 odst. 3 obchodní věci, k jejichž projednání a rozhodnutí jsou jako soudy prvního stupně věcně příslušné krajské soudy; podle § 9 odst. 3 písm. u) o.s.ř. se přitom mezi ně řadí také věci jednané shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých (tedy včetně sporů odvozených).“

### **Věcná příslušnost s ohledem na právní úpravu společenství vlastníků jednotek**

Jak si lze vyložit v závorce uvedené další rozšíření věcné příslušnosti krajského soudu o spory odvozené? Na základě čeho lze považovat ještě některý spor za odvozený a jiný již ne, to z odůvodnění nelze dovodit. Nezodpovězenou otázkou také je, jak široce zamýšlel sám zákonodárce podřazení konkrétních jednání shromáždění pod tuto věcnou příslušnost. Nahlédneme do právní úpravy shromáždění vlastníků jednotek v zákoně o vlastnictví bytů (ZOV). Statutárním orgánem společenství je výbor, za který navenek jedná jeho předseda (§9 odst. 13 ZOV), který je současně výkonným orgánem společenství (§9 odst. 11 ZOV) a rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí o těchto věcech nevyhradí shromáždění. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, který mimo jiné schvaluje stanovy (§9 odst. 8 ZOV), ale pokud je neschválí na první schůzi, pak se řídí právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády (§9 odst. 10 ZOV), které obsahuje v současnosti nařízení č. [371/2004](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je nutné též zdůraznit, že pokud se shromáždění nesejde k volbě svých orgánů nebo tyto nejsou zvoleny, pak funkci orgánů společenství plní ten vlastník, jehož podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Samotné shromáždění, se dle § 11 odst. 1 ZOV koná, ale zároveň se schází a výsledkem jeho konání či scházení je usnesení, které se přijímá na základě v ZOV pro jednotlivá usnesení stanoveného kvora hlasů členů společenství. Lze předpokládat, že takové usnesení je projevem vůle shromáždění, a je tedy výsledkem jeho jednání, resp. samotné rozhodnutí o usnesení je jednáním shromáždění. V případě, že tedy dojde k situaci, že se shromáždění nesejde (nekoná), lze předpokládat podle současné judikatury, že k projednání sporů týkajících se vymáhání pohledávek společenství vůči členům jsou věcně příslušné okresní soudy.

Zákon o vlastnictví bytů oproti právní úpravě orgánů jiných právnických osob dle právního řádu ČR nestanovuje taxativně práva a povinnosti shromáždění jako orgánu, ale tyto ponechává nejen na podzákoně právní úpravě v podobě vzorových stanov, ale do značné míry na samotném shromáždění, které si je v rámci způsobilosti společenství vlastníků jednotek vykonávat práva a plnit povinnosti stanovené zákonem, může určit samo. Současně tento zákon též ponechává na stanovách specifikaci práv a povinností členů společenství, ačkoliv sám některá práva či povinnosti upravuje v ustanovení § 13 a následujících. ZOV též stanovuje v § 15 povinnost členů společenství přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, u které v následujících odstavcích upravuje způsoby jejího plnění a též její zajištění, aniž by však definoval alespoň demonstrativně, jaké náklady pod tyto příspěvky zahrnuje. Z této právní úpravy v rámci ZOV vyplývá, že tímto zákonem není přímo uložena ani upravena povinnost členů společenství hradit platby spojené s poskytováním služeb spojených s provozem společných částí domu a bytových jednotek (voda, plyn, elektřina, apod.). Právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku však již tuto povinnost vlastníka jednotky explicitně ukládá v ustanovení § 1181. Lze usoudit, že uložení této povinnosti a její podrobnou úpravu ponechává ZOV na stanovách společenství, když např. vzorové stanovy, které jsou nejčastěji

společenstvími užívány, stanovují v článku XIV. povinnost členů hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a alespoň demonstrativně v čl. III odst. 5 uvádějí, jaké platby za služby jsou pod tuto povinnost zahrnovány. Tato povinnost je tedy nepřímo odvozena ze ZOV, který její úpravu ponechává na podzákoně normě anebo na rozhodnutí shromáždění společenství. Na druhou stranu obecně, i bez této právní podzákoně úpravy, povinnost hradit platby spojené s provozem společných částí domů a jednotek vyplývá ze základního principu právní úpravy vlastnictví a spoluvlastnictví dle občanského zákoníku a nakonec i Listiny základních práv a svobod. Nelze pak zapomenout na to, že způsob rozúčtování plateb za některé služby spojené s užíváním společných částí domu a jednotek upravují přímo speciální zákony a další prováděcí předpisy.

### **Vyplývá povinnost hradit platby z jednání shromáždění společenství?**

Z výše uvedené stručné rekapitulace právní úpravy povinností členů společenství vlastníků jednotek hradit platby spojené se správou domu a náklady na provoz společných částí domu a jednotek lze usoudit, že tato úprava je velmi nekonzistentní, a to jak v terminologii, tak zejména v roztržiténosti samotné specifikace těchto povinností. Tato skutečnost se pak promítá i do problematiky procesněprávní v otázce jednoznačného stanovení věcné příslušnosti soudů při vymáhání výše uvedených plateb, když dle autorova názoru lze jen velmi obtížně určit, jaké spory o povinnosti členů k úhradě jednotlivých plateb lze přímo podřadit pod věcnou příslušnost krajských soudů, která stojí na nejednoznačné definici věcí vyplývajících z jednání shromáždění a sporů z toho vzniklých. Vrchní soud v Praze v návaznosti na své výše citované rozhodnutí pod sp. zn. Ncp 2702/2007 dále ve svém rozhodování tuto definici doplňuje i o další spory tzv. odvozené. Lze ale považovat spor týkající se pouhého plnění povinnosti člena společenství hradit náklady spojené se správou domu a pozemku či se službami za spor vzniklý z rozhodnutí, které přijalo shromáždění společenství vlastníků jednotek?

Dle názoru autora vychází povinnost člena hradit náklady spojené se správou domu a pozemku nikoliv z jednání shromáždění, které v rámci mu zákonem svěřené působnosti stanovuje usnesením pouze jejich výši, výši záloh, popř. způsob určení, ale přímo z ustanovení ZOV. Tedy k projednání sporů ve věcech uplatnění práv společenství z těchto příspěvků vůči jeho členům se lze spíše odůvodněně přiklánět k věcné příslušnosti okresního soudu. Naopak dle názoru autora k projednání sporu zahájeného na základě určovací žaloby ohledně usnesení shromáždění o stanovení výše příspěvků nebo výše záloh, tedy sporu týkajícího se věci, která je předmětem jednání shromáždění, je věcně příslušný soud krajský v souladu s výše citovanými judikáty. Nelze ale ani jednoznačně dojít k závěru, že by měl být věcně příslušný rovněž krajský soud v případě sporů týkajících se plateb spojených se službami, kdy žaloba společenství vůči členovi na zaplacení např. záloh na odvoz odpadu bude vyplývat ze vzorových stanov, které mají základ v podzákoně předpise provádějícím přímo ZOV. Taková povinnost pak vyplývá z právního předpisu a nikoliv z jednání shromáždění společenství. Je možné zde tedy i uvažovat o tom, že určení věcné příslušnosti soudů ve věci vymáhání povinností úhrad za služby vůči členům společenství by mělo vycházet z obdobných pravidel jako její určení pro vymáhání povinnosti hradit náklady za správu domu a pozemku, vodítkem pro to může být jistě i pramen této povinnosti, a to zejména ve světle budoucí zákonné právní úpravy.

V rámci výše uvedeného se nabízí otázka, zda při soudním uplatnění nároku společenství vůči svému členovi ohledně vymáhání povinných plateb nemůže dojít i k namítání chybného určení plateb či namítání jiných vad nebo dokonce neplatnosti samotného rozhodnutí shromáždění, které určilo výši povinných plateb. Tuto věc řeší ustanovení § 11 odst. 3 ZOV věty třetí tím, že jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Smysl tohoto ustanovení rozvádí např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 29 Cdo 383/2010 „*soud pouze přezkoumává, zda shromáždění přijalo usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství.*

*Dospěje-li k závěru, že nikoliv, vysloví – jde-li o důležitou záležitost a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky – jeho neplatnost.*“ Je tedy zřejmé, že po uplynutí lhůty 6 měsíců, nemůže dojít ani ke sporu ohledně rozhodnutí shromáždění společnosti o stanovení výše povinných plateb. O takovém sporu by musel v průběhu této lhůty ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. u) o.s.ř. rozhodovat soud krajský, navíc s ohledem na podmínku, aby takový spor považoval za věc důležitou.

Nejasnost v otázce správného určení věcné příslušnosti soudu může přinést také spor ohledně výše uvedených příspěvků v domě, ve kterém společnost vlastníků jednotek nevzniklo, nebo, jak bylo již výše uvedeno, shromáždění vlastníků jednotek se nikdy nesešlo. Zde se lze oprávněně domnívat, že v rozporu se závěry výše citovaných judikátů k veškerým sporům ohledně pohledávek týkajících se příspěvků na správu i služby bude opět věcně příslušný okresní soud.

## **Správná cesta?**

Je možné se domnívat, že v otázce stanovení věcné příslušnosti soudů k projednání sporů o zaplacení dlužných plateb mezi společnostmi vlastníků jednotek a jejich členy nemusí být závěry vyplývající z výše uvedených judikátů zcela správné. Dalším logickým důvodem, který může mluvit proti nim, je zásada, že hierarchie členění věcné příslušnosti soudu k jednotlivým věcem staví zejména na tom, že okresní soudy projednávají a rozhodují v prvním stupni spory a jiné právní věci svojí povahou méně složité nebo v rozhodovací činnosti soudů běžné. Krajským soudům jsou svěřeny k projednávání a rozhodování v prvním stupni věci, pro něž je typická skutková nebo právní obtížnost, anebo jde o věci v soudní praxi se vyskytující méně často. Lze se jistě domnívat, že výjimkou z této zásady mohou být právně složitější věci týkající se např. sporů o neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek. Striktní postupy soudnictví podle výše uvedených judikátů pak mohou být v přímém rozporu s uvedenou zásadou, když svým způsobem obyčejná pohledávka společnosti vůči členu, která je pravidelně uplatňována návrhem na vydání platebního rozkazu v jednoduché důkazně dostatečně podložené věci o zaplacení peněžité pohledávky, by měla být rozhodována krajským soudem. Nejedná se tedy ani o spor týkající se jednání, tedy přímého činění úkonů a projevu vůle prostřednictvím rozhodování shromáždění společnosti vlastníků jednotek. Krajským soudům jsou zákonnou úpravou věcné příslušnosti přidělovány věci, které podle představ zákonodárce vyžadují specializaci buď pro svůj ojedinělý výskyt, jako například spory týkající se rozhodování shromáždění společnosti vlastníků jednotek, nebo věci skutkově a právně obtížné, a konečně věci, které vyžadují soustředění u soudu vyššího stupně z důvodu celospolečenského zájmu. Ani jednou z těchto věcí nejsou dle názoru autora spory o zaplacení pohledávky společnosti vůči jeho členu, které vyplývají ze správy domu, nákladů na provoz společných částí domu a jednotek.

Možná, že autorova obava z ještě mnohem větší délky soudního řízení ve věci uplatňování peněžitých pohledávek společnosti vlastníků jednotek vůči jejich členům není na místě, na druhou stranu nebude jistě překvapením, že takováto obava je dostatečně odůvodněna představou, jak rozsáhlá agenda se přesune či již přesunula z rozhodovací pravomoci soudů okresních na soudy krajské. Například vzhledem k hustotě domů se společnostmi vlastníků jednotek v hlavním městě bude poměrová změna v předmětu a počtu kauz Městského soudu v Praze jistě nemalá.



**Mgr. Jan Semík,**  
advokát

[Mesthene & Partner, advokátní kancelář](#)

Dům Fügner  
Fügnerovo náměstí 1808/3  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 263 070

Fax: +420 224 263 077

e-mail: [info@mesthenelaw.cz](mailto:info@mesthenelaw.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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 \(2. díl\)](#)