

16. 7. 2013

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

Žaloba společenství vlastníků jednotek proti vlastníku jednotky z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku - průlom v rozhodovací praxi stran věcné příslušnosti soudů

Vrchní soud v Olomouci dospěl v níže předkládaném usnesení ze dne 18.4.2013, č.j. Ncp 398/2013-34 k průlomovému závěru ohledně věcné příslušnosti k řízení před soudem v prvním stupni ve věcech vymáhání pohledávek společenství vlastníků jednotek za vlastníkem jednotky z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku.

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. Miloslav Petržela
JUDr. Ludvík Ševčík
JUDr. Vladimír Kristýn
JUDr. Kárim Titz

Mgr. Petr Kubica
JUDr. Daniel Ševčík, Ph.D.
Mgr. Václav Rožec
JUDr. Ludvík Ševčík, ml.
JUDr. Martin Machač

Předkládané aktuální rozhodnutí je průlomem do dosavadní rozhodovací praxe soudů, když toto vyvrací závěry prezentované zejména v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. června 2011, sp.zn. 29 Cdo 37/2011, uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 45/2011.

V citovaném rozhodnutí **Nejvyššího soudu** byla posuzována skutkově totožná věc, když se jednalo o žalobu o zaplacení pohledávky za vlastníci jednotky z titulu příspěvků na správu domu a pozemku a nedoplatku z vyúčtování služeb. Nejvyšší soud uzavřel, že „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.**“ - a je tedy dána věcná příslušnost krajských soudů k řízení před soudem v prvním stupni.

Vrchní soud v Olomouci však v předkládaném rozhodnutí dospěl k opačnému závěru než Nejvyšší soud v odůvodnění shora citovaného rozhodnutí - totiž, že věcně příslušné k řízení před soudem v prvním stupni jsou v této věci okresní soudy podle ustanovení § 9 odst. 1 o.s.ř.

Vrchní soud v Olomouci v odůvodnění uvedeného rozhodnutí předmětnou problematiku velmi podrobně analyzuje a dospívá k přesvědčení, že ustanovení § 9 odst. 3 písm. u/ o. s. ř. „je nutno

vykládat spíše restriktivním způsobem k dosažení (z hlediska věcné příslušnosti soudů) srovnatelné situace, jako ve vztazích jiných právnických osob a subjektů na nich participujících, upravené v ustanovení § 9 odst. 3 písm. b/ - j/ o.s.ř. Vztahy mezi společenstvím vlastníků jednotek a jeho členy tvoří z hlediska jejich právní povahy celou škálu, od ryze občanskoprávních vztahů, například – tak jako zde – spojených s finančními vztahy mezi společenstvím a jeho členy, po vztahy vyplývající z účasti členů na společenství, projevující se zejména ve formě hlasování na shromáždění společenství vlastníků jednotek jako nejvyššího orgánu společenství, podřaditelné s ohledem na jejich typovou blízkost s právními vztahy vyplývajícími z účasti členů družstva na jeho řízení, pokud jde o posuzování věcné příslušnosti, pod ustanovení § 9 odst. 3 písm. u/ o.s.ř., byť ani v tomto případě se nejedná o obchodně právní vztahy v pravém slova smyslu.“

Předmětné rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci považuji za vykročení správným směrem v posuzování věcné příslušnosti ve věcech žalob společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům jednotky z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku. Mám za to, že množství logických argumentů prezentovaných v jeho příloženém odůvodnění (na které si dovoluji obrátit pozornost čtenářů) by mělo v rozhodovací praxi soudů převážet dosavadní právní názor prezentovaný ve shora citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 18.4.2013, č.j. Ncp 398/2013-34 - k dispozici >>> [zde](#).



JUDr. Martin Machač,
advokát

[Společná advokátní kancelář](#)

Kobližná 19
602 00 Brno

Tel.: +420 542 134 273

e-mail: martin.machac@sakbrno.cz

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)