26. 2. 2007

ID: 46311

Náklady na opravu pláště domu

Náklady na opravu pláště domu (střechy a fasády) jsou vynaloženy na ty části domu, které ve své reálné nedělitelnosti slouží všem osobám užívajícím dům. Stavba domu představuje funkční celek, který slouží v zásadě stejnou měrou všem osobám, které jej užívají. Tak např. střecha slouží i bytům v přízemí domu, přestože k nim bezprostředně nepřiléhá. Stejně tak základy domu či část zdi v přízemí slouží i bytům ve vyšších poschodích. Obdobně nelze členit ani povrch (fasádu) domu. Proto není důvodu, aby se osoby, užívající část domu na základě věcného břemene založeného ustanovením § 28d zákona č. 42/1992 Sb., podílely na nákladech uvedeného druhu v jiném poměru, než je poměr ploch v domě užívaných výlučně jednotlivými uživateli (jejich skupinami), nepočítaje v to prostory a stavební prvky, které slouží jim všem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2734/2005, ze dne 4.1.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Ing. E. H., zastoupené advokátem, proti žalovanému Stavebnímu bytovému družstvu Z. M., o zaplacení 29 226,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 7 C 138/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. ledna 2005, č. j. 51 Co 465/2004-103, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. ledna 2005, č. j. 51 Co 465/2004-103, a rozsudek Obvodního soud pro Prahu 10 ze dne 17. května 2004, č. j. 7 C 138/2001-92 v bodě II., kterým byla zamítnuta žaloba „ohledně částky 29.226,- Kč s 8% úrokem z prodlení od 1. 2. 2001 do zaplacení“, a v bodech III., IV. a V., ve kterých bylo rozhodnuto o nákladech řízení, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 10 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala, aby soud žalovanému uložil povinnost zaplatit jí část nákladů vynaložených na opravu venkovní fasády jejího domu. Žalovanému svědčí právo věcného břemene užívání dvou bytů v domě a měl by se proto na úhradě nákladů podílet v rozsahu 17,25%, neboť takový podíl činí podlahová plocha jím užívaných bytů k celkové podlahové ploše domu.

Obvodní soud pro Prahu 10 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 17. května 2004, č. j. 7 C 138/2001-92, výrokem pod bodem I. uložil žalovanému, že „je povinen zaplatit žalobkyni částku 23.167,- Kč s 8% úrokem z prodlení od 1. 2. 2001 do zaplacení do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku“ a výrokem pod bodem II. zamítl žalobu „ohledně částky 29.226,- Kč s 8% úrokem z prodlení od 1. 2. 2001 do zaplacení“. Výrokem pod body III. až V. rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalovanému družstvu podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., svědčí právo odpovídající věcnému břemeni užívání dvou bytů v domě žalobkyně, přičemž plocha bytů představuje 17,25% bytové plochy domu; žalovaný by se tudíž měl podle názoru žalobkyně podílet na opravách fasády podílem 17, 25%. Žalobkyně vynaložila na opravu fasády domu 540 758,- Kč. Podle právního názoru soudu prvního stupně při výpočtu podílu žalovaného na úhradě nákladů nelze vycházet z jím užívané plochy bytů, ale z poměru plochy uliční fasády připadající k jeho bytům k ostatním prostorám; ta činí 11, 77%. Proto soud prvního stupně, vycházející z § 153n odst. 3 a § 517 odst. 1, 2 občanského zákoníku (dále „ObčZ“), uložil žalovanému uhradit žalobkyni 23 167,- Kč včetně úroků z prodlení; ohledně částky 29 226,- Kč žalobu zamítl.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobkyně potvrdil rozsudkem ze dne 28. ledna 2005, č. j. 51 Co 465/2004-103, rozsudek soudu prvního stupně „v zamítavém výroku o věci samé (II.) a ve výrocích o nákladech státu (IV., V.)“, změnil jej ve výroku pod bodem III. o nákladech řízení mezi účastníky a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a správným shledal i jeho právní závěr. Neztotožnil se s odvolací námitkou žalobkyně, že soud prvního stupně měl při výpočtech míry, kterou se účastnící podílejí na opravách společné věci, jen z výměry podlahových ploch bytů užívaných žalovaným (17,25%).

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání. Nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, vyjádřeným již v jeho zrušovacím usnesení č. j. 25 Co 174/2003-67, že je třeba míru spoluúčasti oprávněného z věcného břemene v každém jednotlivém případě oprav posuzovat rozdílně a že v daném případě nelze výpočet podílu odvozovat mechanicky z poměru podlahových ploch (17,25%), nýbrž z plochy opravovaných stěn domu (11,77%). Dovolatelka namítá, že svislou konstrukci – fasádu nelze rozdělovat na část výlučně užívanou žalovaným a druhou část, protože toto dělení nemá oporu v zákoně. Pokud odvolací soud považuje výpočet podle podlahových ploch za mechanický, je výpočet podle plochy fasády rovněž mechanický. Věcné břemeno je zřízeno k objektu jako celku a právní názor odvolacího soudu je nesprávný a v praxi nerealizovatelný. Způsob výpočtu nákladů podle poměru podlahových ploch dosud účastníci řízení shodně praktikovali, a to již od vydání objektu žalobkyni podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, a tento způsob zakládal jejich jisté právní postavení, umožňující realizovat opravy bez vzájemných sporů. Dovolatelka navrhuje, aby dovolací soud zrušil dovoláním napadená rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Otázka, jak stanovit poměr, ve kterém se podílí vlastník domu a oprávněný z věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., činí z napadeného rozhodnutí zásadní (§ 237 odst. 3 OSŘ), neboť soudy v nalézacím řízení věc posoudily v rozporu s judikaturou dovolacího soudu.

Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy způsobem v zákoně uvedeným. Zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene (§ 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech).

Podle § 151n odst. 3 ObčZ platí: „Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání“.

Pro rozhodnutí v dané věci je rozhodující správný výklad ustanovení § 151n odst. 3 ObčZ ve vztahu k věcnému břemeni vzniklému podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., jehož doba trvání není časově omezena a jež svědčí bytovému družstvu.

Náklady na opravu pláště domu (střechy a fasády) jsou vynaloženy na ty části domu, které ve své reálné nedělitelnosti slouží všem osobám užívajícím dům. Stavba domu představuje funkční celek, který slouží v zásadě stejnou měrou všem osobám, které jej užívají. Tak např. střecha slouží i bytům v přízemí domu, přestože k nim bezprostředně nepřiléhá. Stejně tak základy domu či část zdi v přízemí slouží i bytům ve vyšších poschodích. Obdobně nelze členit ani povrch (fasádu) domu. Proto není důvodu, aby se osoby, užívající část domu na základě věcného břemene založeného ustanovením § 28d zákona č. 42/1992 Sb., podílely na nákladech uvedeného druhu v jiném poměru, než je poměr ploch v domě užívaných výlučně jednotlivými uživateli (jejich skupinami), nepočítaje v to prostory a stavební prvky, které slouží jim všem (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004, www.nsoud.cz).

Mírou spoluužívání (§ 151n odst. 3 ObčZ) je tedy poměr, v jakém strany právního vztahu užívají věc sloužící výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni. V daném případě věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., kdy věcí, jež slouží výkonu práva z věcného břemene, je bytový dům, nemůže jít o jiný poměr, než poměr velikosti podlahové plochy bytů s příslušenstvím v užívání žalovaného a velikosti ostatních ploch v domě, jež žalované

družstvo, resp. nájemci jemu náležejících družstevních bytů, nejsou oprávněni užívat (tedy při stanovení poměru se nepřihlíží k prostorám sloužícím všem účastníkům, např. ke společným chodbám, společné sušárně apod.). Pokud soudy v dané věci vyšly z jiného právního názoru, je jejich rozhodnutí nesprávné.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud v dotčené části i toto rozhodnutí a věc vrátil v tomto rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)