

Náklady spojené se správou domu

Shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmí odchýlit od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 4294/2011, ze dne 2.4.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a/ Mgr. J. P., a b/ Dr. S. P., M. B. A, obou zastoupených Mgr. T.Č., advokátem, se sídlem v Č.B., proti žalovanému Společenství vlastníků bytových jednotek v domě č. 687/II a 1052/II v T., se sídlem v T., zastoupenému Mgr. V.K., advokátem, se sídlem v S.n.L., o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek, vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 13 Cm 1547/2008, o dovolání žalobců proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 11. května 2011, č. j. 14 Cmo 504/2009-207, ve znění usnesení ze dne 31. srpna 2011, č. j. 14 Cmo 504/2009-215, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 11. května 2011, č. j. 14 Cmo 504/2009-207, ve znění usnesení ze dne 31. srpna 2011, č. j. 14 Cmo 504/2009-215, a usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. června 2009, č. j. 13 Cm 1547/2008-154, se ruší a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením ze dne 10. června 2009, č. j. 13 Cm 1547/2008-154, zamítl žalobu o určení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek žalovaného dne 7. dubna 2008, jímž bylo schváleno, že „oprava domu - zateplení obvodového pláště - bude provedena s využitím účelového finančního úvěru ve výši 1,3 miliónu Kč se splatností 10 let a pro tento účel se stanovuje tvorba splátek úvěru na zateplení obvodového pláště domu měsíčně na částky v rozmezí 11,50 až 12 Kč/m² pro byty v přízemí, prvním a druhém patře a v rozmezí 4,50 až 5,- Kč/m² pro půdní byty“ a dále „že součet částek vložených do obou zdrojů prostředků bude pro byty v přízemí, prvním a druhém patře 15,- Kč/m² a pro půdní byty 8,- Kč/m² měsíčně“ (dále jen „napadené usnesení“) [výrok I.], a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

Ve výroku označeným rozsudkem Vrchní soud v Praze k odvolání žalobců potvrdil usnesení soudu prvního stupně (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Odvolací soud vyšel z toho, že dne 7. dubna 2008 se konalo shromáždění vlastníků jednotek žalovaného společenství, které (mimo jiné) přijalo většinou 89,91 % hlasů všech vlastníků napadené usnesení. Žalobci (jakožto vlastníci jednotky) hlasovali proti jeho přijetí.

Odvolací soud, odkazuje na ustanovení § 11 odst. 3 a 5 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), uzavřel, že rozhodnutí bylo schváleno potřebnou většinou a je tudíž platné. Názor žalobců, podle něhož je třeba k uložení nepoměrné příspěvkové povinnosti souhlasný projev vůle všech vlastníků, nemá podle odvolacího soudu oporu v zákoně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 237

odst. 1 písm. c/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. prosince 2012 (dále též jen „o. s. ř.“), namítající naplnění dovolacích důvodů vymezených v § 241a odst. 2 o. s. ř. a navrhuje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí spatřují v řešení otázky, zda „je podle zákona platné a závazné rozhodnutí 89,91 % většiny – tedy nikoliv všech – vlastníků jednotek, kterým je stanovena pro různé vlastníky příspěvková povinnost na investiční činnost charakteru modernizace v rozdílném poměru, než který plyne z jejich spoluvlastnických podílů“.

Dovolatelé, poukazují na ustanovení § 2 odst. 1, § 3 odst. 1, § 39 a § 124 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), zdůrazňují, že napadeným usnesením byla porušena rovnost vlastníků jednotek (a spoluvlastníků společných částí). Nemají-li se vlastníci jednotek podílet na provedené opravě v poměru podle jejich spoluvlastnických podílů, jsou někteří z vlastníků zvýhodněni na úkor jiných. Přitom provedená oprava (zateplení obvodového pláště) zhodnocuje budovu jako celek, tedy i spoluvlastnické podíly všech spoluvlastníků. Ad absurdum by mohla většina spoluvlastníků takto uložit zaplacení celé modernizace třeba i jen jedinému vlastníku jednotky s argumentem, že je majetný.

Jakkoliv podle dovolatelů nejde v projednávané věci o situaci podléhající ustanovení § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, poukazují na jeho znění a výklad, který k němu zaujal Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008 (jenž je veřejnosti dostupný, stejně jako ostatní dále citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu, na webových stránkách Nejvyššího soudu). Přestože v judikatuře Nejvyššího soudu lze dohledat i odlišné názory (např. v rozsudku ze dne 20. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006, či v usnesení ze dne 3. února 2011, sp. zn. 22 Cdo 3651/2009), dovolatelé se přiklánějí k závěru vyjádřenému v prvně jmenovaném rozhodnutí, podle něhož je třeba pod pojmem dohoda rozumět souhlas všech vlastníků jednotek.

V režimu dovolacího důvodu vymezeného ustanovením § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. dovolatelé namítají nepřezkoumatelnost rozhodnutí odvolacího soudu, jakož i nevypořádání se důkazními návrhy dovolatelů.

Žalovaný považuje rozhodnutí soudů nižších stupňů za správná, maje za to, že nejsou dány předpoklady pro připuštění dovolání.

Tříčlenný senát číslo 29, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při výkladu ustanovení § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a posouzení otázky, zda se shromáždění vlastníků jednotek může při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku odchýlit rozhodnutím přijatým většinou hlasů od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda předvídaná označeným ustanovením, k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006, či v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2011, sp. zn. 22 Cdo 3651/2009.

Proto rozhodl o postoupení věci (dle § 20 zákona č. [6/2002](#) Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) k rozhodnutí velkému senátu Občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu (dále jen „velký senát“). Velký senát pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud úvodem poznamenává, že rozhodné znění občanského soudního řádu, podle kterého dovolání projednal a rozhodl o něm (do 31. prosince 2012), se podává z části první, článku II bodu 7

zákona č. [404/2012](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.; zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu Nejvyšší soud shledává ve výkladu ustanovení § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, neboť jde o otázku posuzovanou tříčlennými senáty Nejvyššího soudu rozdílně.

Nejvyšší soud se nejprve - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval tím, zda je dán dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Podle § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Ustanovení § 9 odst. 1 věty první zákona o vlastnictví určuje, že společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Konečně podle § 15 odst. 1 téhož zákona jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

V této podobě, pro věc rozhodné, platila citovaná ustanovení zákona o vlastnictví bytů již v době vydání napadeného usnesení (7. dubna 2008) a do 1. ledna 2014, kdy byl zákon o vlastnictví bytů zrušen zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanským zákoníkem (dále jen „o. z.“), nedoznala změn.

Předně Nejvyšší soud podotýká, že - jak plyne z ustanovení § 9 odst. 1 věty první zákona o vlastnictví bytů - zahrnuje pojem „správa domu“, užitý v § 15 odst. 1 téhož zákona, taktéž opravy společných částí domu. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že náklady na zateplení fasády představují náklady spojené se správou domu a pozemku, jež vlastníci jednotek nesou - neurčí-li jejich dohoda jinak - poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu ve smyslu § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

V projednávané věci byla výše příspěvků na náklady spojené se zateplením fasády domu určena napadeným usnesením shromáždění vlastníků jednotek, přijatým většinou 89,91 % hlasů všech vlastníků jednotek, odlišně. Jakkoliv napadené usnesení není (stricto sensu) rozhodnutím o změně poměru, v němž vlastníci jednotek nesou náklady spojené se správou domu a pozemku (shromáždění rozhodovalo o výši příspěvku), implicite vychází (při stanovení výše příspěvku) z jiného než zákonem (§ 15 odst. 1) určeného poměru.

Je proto třeba posoudit, zda se shromáždění vlastníků může při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku odchýlit rozhodnutím přijatým většinou hlasů od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda předvídaná označeným ustanovením.

V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1253/2006 a v usnesení sp. zn. 22 Cdo 3651/2009 Nejvyšší soud dospěl k

závěru, podle něhož za dohodu ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je třeba považovat i usnesení shromáždění společenství vlastníků, přijaté na základě zákonem upraveného a řádně použitého mechanismu hlasování (k hlasu vlastníka jednotky viz zejména § 11 odst. 3 citovaného zákona). Jiný (zvláště vyjádřený) projev shody vůle vlastníků jednotek není při spoluvlastnickém vztahu nezbytný.

Naopak v rozsudku ze dne 26. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008, Nejvyšší soud uzavřel, že příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, nedohodnou-li se jinak. Jde o dispozitivní ustanovení, jehož aplikaci může vyloučit jen shodná vůle všech vlastníků jednotek. K témuž závěru se posléze Nejvyšší soud přihlásil i v rozsudku ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 29 Cdo 826/2011.

Podle přesvědčení velkého senátu je třeba rozlišovat mezi rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek jakožto nejvyššího orgánu společenství, jež může být přijato pouhou (zákonem určenou) většinou hlasů (tedy i přes nesouhlas části vlastníků jednotek), a dohodou vlastníků jednotek, která jakožto vícestranný právní úkon vyžaduje ke svému uzavření souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek (srov. ustanovení § 43a a násl. obč. zák.).

Určuje-li ustanovení § 15 odst. 1 věty druhé zákona o vlastnictví, že od pravidla, podle něhož náklady spojené se správou domu a pozemku nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, se lze odchýlit toliko dohodou (rozuměj vlastníků jednotek) a nikoliv (i) rozhodnutím shromáždění, svěřuje současně působnost upravit poměr, v jakém jednotliví vlastníci jednotek nesou náklady na správu domu a pozemku, odchylně od zákona vlastníků jednotek (jakožto členům společenství) a nikoliv shromáždění jakožto orgánu právnické osoby – společenství (srov. v obdobných souvislostech k odlišení působnosti orgánu korporace a působnosti svěřené toliko jejím členům srov. např. ustanovení § 152 odst. 1 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 2013 či ustanovení § 190 odst. 2 písm. a/ a f/ zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních korporacích).

Velký senát se tudíž odchyluje od právního názoru vysloveného v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1253/2006 a v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3651/2009 a uzavírá, že shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmí odchýlit od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením.

Jelikož zákon neupravuje formu takové dohody, lze si představit, že bude uzavřena (i jinak než písemně) všemi vlastníky na shromáždění vlastníků; nepůjde však o rozhodnutí tohoto orgánu společenství a pro posuzování její platnosti se neuplatní ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Jestliže shromáždění vlastníků jednotek žalovaného přijalo napadené usnesení, jímž se odchýlilo od pravidla určeného ustanovením § 15 odst. 1 větou druhou zákona o vlastnictví, aniž by zde byla odpovídající dohoda všech vlastníků, odporuje napadené usnesení (v rozsahu určujícím výši příspěvků vlastníků jednotek) citovanému ustanovení.

Protože právní posouzení věci co do řešení otázky, na níž napadené rozhodnutí spočívá, není správné, Nejvyšší soud, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) a aniž se pro nadbytečnost zabýval vytykanými vadami řízení, rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na usnesení soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto zrušil i je a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

V dalším řízení soud prvního stupně nepřehlédne, že řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek je (v režimu občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013) řízením sporným (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), a nikoliv řízením podléhajícím ustanovení § 200e o. s. ř. O věci samé tudíž musí rozhodnout rozsudkem (§ 152 odst. 1 o. s. ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ochrana spotřebitele \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovněprávní vztah \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určení otcovství \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Jméno v obchodní firmě právnické osoby](#)
- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)