

Ochrana vlastnického práva a ručení členů SVJ za závazky společenství

Interpretace a aplikace ustanovení § 13 odst. 7 zákona č. [72/1994](#) Sb. přenášející na členy společenství vlastníků jednotek břemeno, neodpovídající jejich možnostem předejít spáchání úvěrového podvodu, porušuje právo stěžovatelů vlastnit majetek, které je jim garantováno ustanovením čl. 11 Listiny.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. I.ÚS 3705/19 ze dne 14.7.2020)

Ústavní soud rozhodl ve věci ústavní stížnosti E.L. a M.L., zastoupených Mgr. A.S., Ph.D., T., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 26 Cdo 1432/2019-215, rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 11. 2018, č. j. 47 Co 186/2018-160 a rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 28. 5. 2018, č. j. 108 C 30/2014-107, za účastenství Okresního soudu v Trutnově, Krajského soudu v Hradci Králové a Nejvyššího soudu ČR, tak, že rozsudkem Okresního soudu v Trutnově ze dne 28. 5. 2018, č. j. 108 C 30/2014-107, rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 11. 2018, č. j. 47 Co 186/2018-160, a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2019, č. j. 26 Cdo 1432/2019-215, bylo porušeno právo stěžovatelů vlastnit majetek dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Tato rozhodnutí se ruší.

Odůvodnění:

I.

1. Ústavnímu soudu byl dne 17. 11. 2019 doručen návrh na zahájení řízení o ústavní stížnosti ve smyslu § 72 zákona č. [182/1993](#) Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), prostřednictvím něhož se stěžovatelé domáhali zrušení v záhlaví citovaných rozhodnutí obecných soudů.

2. Předtím, než se Ústavní soud začal věcí zabývat, přezkoumal podání po stránce formální a konstatoval, že podaná ústavní stížnost obsahuje veškeré náležitosti, jak je stanoví zákon o Ústavním soudu.

II.

3. V projednávané věci uzavřela dne 16. 11. 2011 Česká spořitelna a.s. (vedlejší účastnice) se Společenstvím vlastníků bytových jednotek X (dále jen "SVJ") úvěrovou smlouvu, na jejímž základě byl SVJ poskytnut úvěr ve výši 1 760 176 Kč. Jménem SVJ tuto smlouvu uzavřela K. T., která vedlejší účastnici předložila zápis ze shromáždění vlastníků konaného dne 29. 9. 2011, v němž členové SVJ schválili přijetí úvěru, a to na opravu bytového domu. Dle prezenční listiny se schůze zúčastnili manželé L., M. M. a K. T. Na základě předložených faktur, kterými společnost A vyúčtovala SVJ cenu za provedené práce, došlo v období listopad - prosinec 2011 k výplatě úvěru. Pro prodlení SVJ se splácením byl úvěr dne 15. 10. 2013 zesplatněn. Společenství vlastníků bylo vyzváno k úhradě částky 1 725 365,28 Kč.

4. Stěžovatelé jsou spoluvlastníky bytové jednotky č. X, přičemž s vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Vzhledem k tomu, že SVJ nedostalo svým závazkům, obrátila se vedlejší účastnice na stěžovatele jako na ručitele za poskytnutý úvěr a posléze se v řízení před soudem domáhala úhrady poměrné části připadající na jejich jednotku ve výši 251 135,86 Kč.

5. V souvislosti s projednáváním tohoto případu zjistily obecné soudy ze spisu Okresního soudu v Trutnově sp. zn. 4 T 215/2016, že pravomocným rozsudkem ze dne 4. 12. 2017 byli K. T. a S. M. uznáni vinnými, že dne 10. 10. 2011 v T. K. T. z pozice pověřeného vlastníka SVJ s úmyslem získat finanční prostředky zažádala jménem SVJ o poskytnutí úvěru ve výši 1 760 176 Kč na rekonstrukci bytového domu, přičemž k žádosti doložila nepravdivý zápis ze shromáždění SVJ ze dne 29. 9. 2011 se souhlasem dalších členů společenství. Odsouzená použila poskytnuté úvěrové prostředky ke splácení svých předchozích závazků. Rekonstrukci domu měla provést společnost A, na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi SVJ a uvedenou společností, zastoupenou jednatelem S. M. Odsouzení věděli, že práce deklarované v krycím listu rozpočtu již byly z větší části provedeny, když bylo některými fakturami vystavenými společností A, dokladováno provedení prací, které byly provedeny již v období let 2008 a 2009. Jednání K. T. bylo kvalifikováno jako zločin úvěrového podvodu dle § 211 odst. 1, 5 písm. c) tr. z. a přečin poškozování cizích práv dle § 181 odst. 1 písm. a) tr.z.

6. S ohledem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 3620/2010 posoudil Okresní soud v Trutnově shora uvedenou úvěrovou smlouvu jako platně uzavřenou a ústavní stížností napadeným rozsudkem zavázal stěžovatele k úhradě částky 251 135, 86 Kč. Jak bylo shora naznačeno, důvodem pro tento postup soudu byla aplikace ustanovení § 13 odst. 7 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož vlastníci jednotky ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. K odvolání stěžovatelů Krajský soud v Hradci Králové ústavní stížností napadeným rozsudkem rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil. Následně podané dovolání bylo Nejvyšším soudem odmítnuto.

7. Stěžovatelé v ústavní stížnosti uvedli, že výkon práva je v rozporu s dobrými mravy, přičemž poukázali na specifičnost daného ručitelského vztahu a zdůraznili, že se na spáchaném úvěrovém podvodu nijak nepodíleli a neměli z něho žádný prospěch. Finanční prostředky získané z úvěru nebyly použity na opravu, popř. rekonstrukci společných částí domu. Podle stěžovatelů to byla vedlejší účastnice, která nejednala při sjednávání a poskytování úvěru s náležitou péčí. Společenství vlastníků vzniklo těsně před uzavřením úvěrové smlouvy a samo nemělo žádný majetek a všechny byty ve vlastnictví jeho členů byly zatíženy zástavními právy. Při čerpání úvěru vedlejší účastnice nezkoumala ani to, jak je možné, že stavební práce, které měly být podle smlouvy o dílo provedeny do 31. 5. 2012, byly provedeny už cca do jednoho měsíce od uzavření zmíněné smlouvy. Charakter některých prací např. fasáda domu, jejich provedení v příslušném ročním období fakticky téměř vylučuje. Stejně tak nebyl vedlejší účastnici společně s fakturami předložen ani soupis provedených prací odsouhlasený společenstvím vlastníků.

8. Stěžovatelé mají za to, že ústavní stížností napadenými rozhodnutími obecných soudů došlo k zásahu do jejich základních práv a svobod, jež jsou jim garantovány čl. 4, čl. 11 a čl. 36 Listiny základních práv a svobod.

III.

9. Nejvyšší soud ve svém vyjádření uvedl, že se odvolací soud řádně vypořádal s otázkou dobrých mravů a přihlédl též ke specifickým okolnostem případu. Jejich závěry považuje za logické a přesvědčivé. Obecné soudy ve svých rozhodnutích správně uvedly, že podle § 308 zákona č. [513/1991](#) Sb. jsou stěžovatelé oprávněni domáhat se po Společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") toho, co plnili z titulu zákonného ručení vedlejší účastnici, případně mohou uplatnit právo na

náhradu škody vůči pověřené vlastníci či dalším osobám, jež SVJ škodu způsobily.

10. Okresní soud v Trutnově a Krajský soud v Hradci Králové ve svém vyjádření odkázal na ústavní stížností napadené odůvodnění.

11. Stěžovatelé svého práva repliky nevyužili.

IV.

12. Ústavní soud úvodem připomíná, že není oprávněn zasahovat do rozhodovací činnosti obecných soudů, neboť není vrcholem jejich soustavy (srov. čl. 81, čl. 90 Ústavy). Pokud soudy postupují v souladu s obsahem hlavy páté Listiny, nemůže na sebe atrahovat právo přezkumného dohledu nad jejich činností (čl. 83 Ústavy). Řečené znamená, že Ústavní soud zpravidla neposuzuje ani interpretaci a aplikaci podústavního práva provedenou obecnými soudy. Výjimku z této zásady tvoří případy, kdy interpretace podústavního práva, již obecné soudy zvolily, založila porušení některého základního práva stěžovatele, případně ve střetu dvou výkladových alternativ byl pominut možný výklad jiný, ústavně konformní, anebo je výrazem flagrantního ignorování příslušné kogentní normy nebo zjevného a neodůvodněného vybočení ze standardů právního výkladu, jež je v soudní praxi respektován, a představuje tím nepředvídatelnou interpretační libovůli, resp. je v rozporu s obecně sdílenými zásadami spravedlnosti (viz teze "přepjatého formalizmu"). V mezích takto limitovaného přezkumu Ústavní soud zvážil obsah napadeného rozhodnutí i průběh řízení jemu předcházejícího a dospěl k závěru, že návrh je důvodný.

13. Z ustanovení § 13 odst. 7 zákona 72/1994 Sb. vyplývá, že "Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.". Prakticky totožná právní úprava je pak v souvislosti s odpovědností členů SVJ za závazky SVJ použita i ve stávající právní úpravě podle § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Obecným soudům tak nelze vytknout, že při aplikaci jak jazykového, tak i teleologického výkladu daného ustanovení dospěly k závěru o odpovědnosti členů SVJ za vzniklý dluh a povinnosti jednotlivých členů podílet se na jeho splacení. Obecné soudy poukázaly též na to, že ústavností principu zákonného ručení podle ustanovení § 13 odst. 7 se svého času zabýval i Ústavní soud ve věci evidované pod sp. zn. Pl. ÚS 51/2000. Ten přitom dovedl, že zmíněné ustanovení neporušuje ústavní principy a je ústavně konformní.

14. Institut ručení představuje relativně silný zajišťovací prostředek, který je využíván v celé řadě jiných právních předpisů. Jeho účinky jsou v projednávané věci zesíleny tím, že vzniká přímo ze zákona. S tímto způsobem vzniku ručení se lze setkat např. i v případě společníků společnosti s ručením omezeným (§ 105 odst. 1 zákona č. 513/1991, obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů) nebo v případě ručení komanditisty a komplementáře (§ 93 odst. 1 obchodního zákoníku) apod. Je však třeba zdůraznit, že oproti těmto osobám si člen SVJ ve své podstatě nemůže vybrat, koho bude mít za své "společníky" a tím eliminovat míru rizika spojenou se zakoupením bytu. Primárním zájmem kupujícího, který si pořizuje bytovou jednotku, je zpravidla vyřešení bytové situace, přičemž nemá možnost a prostředky na to, aby lustraval ostatní členy SVJ. Nabízí se sice úvaha o tom, že pokud kupující nesouhlasí se zákonným rozsahem ručení, může si zvolit jinou formu bydlení, nicméně tato úvaha je mimo objektivní bytovou realitu. V situaci, kdy zákonodárce vyžaduje od členů SVJ, aby se v souvislosti s členstvím v SVJ vydali všanc stran celého svého majetku, musí jim obecné soudy zajistit ochranu před negativními excesy statutárního orgánu, což se však v projednávané věci nestalo. Institut ručení je v projednávané věci vnímán nikoliv jako solidární, ale individuální. Každý vlastník jednotky tak ručí individuálně v poměru podle velikosti podílu na společných částech domu, a to celým svým majetkem. Rozsah ručení člena SVJ tak přesahuje majetkovou hodnotu spojenou s vlastnictvím bytové jednotky. Dovedeno k závěrům ad absurdum si lze představit situaci, kdy by se odsouzená T. nespokojila s uzavřením jedné úvěrové smlouvy, ale

těchto smluv by uzavřela hned několik. Tím by došlo k navýšení způsobené škody a zásah do života členů SVJ by mohl být z majetkového hlediska až likvidační.

15. Podle náhledu Ústavního soudu nevzaly obecné soudy ve věci v potaz všechny okolnosti případu, které jej činí natolik specifickým, že nelze na členech společenství spravedlivě požadovat, aby se podíleli na úhradě vzniklého dluhu. Z pravomocných soudních rozhodnutí vyplývá, že odsouzená T. se sjednáním úvěrové smlouvy dopustila trestného činu podvodu, přičemž poškozeným není pouze a jediné Česká spořitelna a.s., ale v důsledku shora citovaného zákonného ustanovení též jednotliví členové SVJ, kteří ručí ze zákona za bankou poskytnutý úvěr. Rovněž oni byli podvedeni. Na jedné straně tak stojí se svými majetkovými právy Česká spořitelna a.s., která při poskytování úvěru jednala s důvěrou nejen v padělaný zápis z členské schůze, ale též v zákonnou úpravu ručení, a na straně druhé stojí stěžovatelé, co by osoby zatížené zákonnou povinností ručení za dluhy SVJ. Bylo přitom na obecných soudech, aby zvážily nejen formálně právní aplikaci zákonné úpravy, která vychyluje odpovědnost za vzniklou škodu jednoznačně v neprospěch stěžovatelů, ale aby se zabývaly též rolí resp. možnostmi jednotlivých aktérů ovlivnit samotný vznik škody.

16. Na tomto místě má Ústavní soud na mysli především tu skutečnost, že obecné soudy se vůbec nezabývaly materiální podstatou jednání dotčených osob. To znamená tím, jakou měrou mohl ten který ze zúčastněných subjektů spáchání podvodu předcházet. Postavení poškozených - obětí podvodu, tedy stěžovatelů a banky se v tomto směru zásadně liší. Stěžovatelé o sjednání úvěrové smlouvy vůbec nevěděli. Ve věci vystupují v pozici laiků, na které dopadají následky trestné činnosti pachatelky jen a pouze díky zákonné úpravě ručení. Naproti tomu banka vystupovala v pozici profesionála, který při páchaní trestné činnosti s pachatelem přímo jednal. Česká spořitelna a.s. tak měla na rozdíl od stěžovatelů alespoň hypotetickou možnost poskytnutí úvěru pachateli zabránit.

17. Přesto, že krajský soud dospěl v odůvodnění napadeného rozsudku k závěru, že si Česká spořitelna a.s. počínala při poskytování úvěru s náležitou péčí, z vyžádaného soudního spisu toto nevyplývá. Navzdory tomu, že úvěrová smlouva uzavřená dne 16. 11. 2011 umožňovala SVJ čerpat úvěr až do 30. 6. 2012, bylo provedení prací na fasádě domu fakturováno již za několik týdnů po uzavření úvěrové smlouvy. V případě prací na boční a zadní stěně domu bylo jako datum uskutečnění zdanitelného plnění uvedeno datum 7. 12. 2011 a v případě prací na fasádě dokonce 27. 12. 2011. Jedná se přitom o typ prací, které se v zimních měsících neprovádí, což Česká spořitelna a.s. při poskytování úvěru nezohlednila a neprověřila. Osoba odsouzené T. jí byla přitom známa z jiných úvěrových smluv, přičemž ze spisu nevyplývá, že by se důvěryhodností této osoby při její míře zadlužení blíže zabývala (v podrobnostech lze odkázat na oznámení o podezření ze spáchání trestného činu podaným Českou spořitelnou a.s. v roce 2014, a to pro neplnění podmínek úvěrů sjednaných odsouzenou v letech 2008 - 2010). Je zřejmé, že peněžní ústav jednal s důvěrou v institut ručení celého SVJ, nicméně tento ji nevyvazuje z povinnosti jednat s běžnou opatrností.

18. Z odůvodnění krajského soudu se podává, že členové SVJ měli právo žádat zápisy ze shromáždění SVJ a kontrolovat stav bankovního účtu. Takový požadavek na členy SVJ však nepředstavuje v projednávaném případě reálný způsob obrany před zneužitím výkonu funkce. Představa, že by pachatelka trestné činnosti vydala členům SVJ ke kontrole falešný zápis, s nímž operovala v jednání s peněžním ústavem, je iluzorní. Stejně tak požadavek na kontrolu bankovního účtu nelze považovat za přiměřený, neboť tento z hlediska své četnosti má určité hranice. Navíc stěžovatelé by se o trestném činu nutně dozvěděli až po jeho spáchání. Z uvedených důvodů jim tak nelze klást k tíži, že nevyužili pro kontrolu činnosti výboru SVJ možnosti jim dané zákonem.

19. Ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 1735/07 Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že každé zasahování do práva na pokojné užívání majetku musí splňovat i kritérium přiměřenosti, dle něhož opatření, kterým dochází k zasahování, musí zajistit spravedlivou rovnováhu mezi požadavky obecného zájmu společnosti a požadavky ochrany základních práv jednotlivce, přičemž požadovaná rovnováha

nebude dána, pokud dotčená osoba nese zvláštní a nadměrné břemeno (rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 23. září 1982 ve věci Sporrong a Lönnroth proti Švédsku, č. 7151/75;7152/75, Série A č. 52 § 26 - 28). Ústavní soud je toho názoru, že shora uvedené lze přiměřeně aplikovat i na projednávaný případ, kdy bylo ve srovnání s Českou spořitelnou a.s. na stěžovatele rozhodnutím soudu přeneseno břemeno, neodpovídající jejich možnostem předejít spáchání úvěrového podvodu.

20. Ústavní soud dospěl k v této věci k závěru, že interpretace a aplikace ustanovení § 13 odst. 7 zákona č. [72/1994](#) Sb., jak byla provedena obecnými soudy, je v rozporu s principy spravedlnosti a porušuje právo stěžovatelů vlastnit majetek, které je jim garantováno ustanovením čl. 11 Listiny.

21. Ve světle řečeného tudíž Ústavní soud vyhověl ústavní stížnosti a přistoupil dle § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu ke zrušení napadených soudních rozhodnutí, a to pro porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

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

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)