

ID: 117948

# Společenství vlastníků

Společenství vlastníků je oprávněno rozhodnout, zda a jaké služby bude vlastníkům zajišťovat, rozhodnutí patří do působnosti shromáždění [§ 1208 písm. d) o. z.], k zajištění dodávek těchto služeb je oprávněno sjednávat smlouvy. Je oprávněno také rozhodnout o tom, že neplatí-li vlastník jednotky úhradu za poskytované služby řádně, nebude mu služby (některé z nich) zajišťovat; takové rozhodnutí rovněž náleží do působnosti shromáždění.

Ustanovení § 1186 odst. 2, 3 o. z. o přechodu dluhů vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a službách, včetně záloh, na nového nabyvatele se uplatní i v případě přechodu vlastnictví ve veřejné dobrovolné dražbě podle zákona č. [26/2000](#) Sb.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3535/2022-71 ze dne 20.2.2024)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně GAPRA s. r. o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. M.J., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Společenství vlastníků jednotek XY, zastoupenému Mgr. E.B., advokátem se sídlem v D., o připojení teplé vody a ústředního topení do bytové jednotky, vedené u Okresního soudu v Mostě pod sp. zn. 11 C 152/2021, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 6. 2022, č. j. 84 Co 74/2022-50, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

- Okresní soud v Mostě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 18. 10. 2021, č. j. 11 C 152/2021-22, ve znění opravného usnesení ze dne 27. 7. 2022, č. j. 11 C 152/2021-55, zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala, aby žalovanému byla uložena povinnost zajistit přívod teplé vody a připojení ústředního topení do bytové jednotky č. 3096/13, nacházející se v bytovém domě na adrese XY, zapsané na LV č. XY pro obec XY, k. ú. XY (dále též jen „Jednotka“), a rozhodl o náhradě nákladů řízení.
- Vyšel mj. ze zjištění, že žalobkyně nabyla Jednotku originárně (přechodem) v dobrovolné dražbě (provedené na návrh společnosti Carpe Diem Yachting s. r. o.) na základě usnesení o příklepu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 183 DD 17/20, vydaného Exekutorským úřadem Praha 10, k jejímu předání došlo předávacím protokolem dne 10. 1. 2021, platby spojené s jejím užíváním uhradila pouze za první tři měsíce a poté je přestala platit. Dále zjistil, že na shromáždění vlastníků žalovaného konaném dne 16. 4. 2019 odsouhlasili vlastníci mj. pod bodem 9) způsob řešení nenavyšování dluhů jednotlivých vlastníků odpojením teplé vody a přívodu tepla ústředního topení (dále též jen „Shromáždění“ a „Rozhodnutí“). S poukazem na toto Rozhodnutí odpojil žalovaný předchozímu vlastníkovi Jednotky, který soustavně nehradil platby spojené s jejím užíváním, přívod teplé vody a ústředního topení. Dne 14. 1. 2021 požádala žalobkyně žalovaného o opětovné připojení teplé vody a ústředního topení, což žalovaný odmítl s odkazem na existující dluhy předchůdce žalobkyně, které (podle jeho mínění) přešly na žalobkyni. Dospěl k závěru, že dobrovolnou dražbou sice nepřešly na nového majitele Jednotky dluhy předchozího vlastníka, avšak rovněž žalobkyně přestala tyto platby po 2-3 měsících po nabytí Jednotky hradit a ke dni vyhlášení rozsudku (18. 10. 2021) její dluhy vůči

žalovanému trvaly. Byly tedy splněny podmínky pro odpojení tepla a teplé vody přijaté na Shromáždění. Zdůraznil, že v případě uhrazení dluhů žalobkyně vůči žalovanému v plné výši nic nebrání opětovnému připojení a poskytování služeb. Rovněž uzavřel, že byla prokázána rodinná provázanost mezi společnostmi Carpe Diem Yachting s. r. o., MORIBUNDUS s. r. o. (která je společníkem žalobkyně) a žalobkyní, když prvně jmenovaná účelově navrhla dobrovolnou dražbu, aby se vyhnula hrazení dluhů vůči žalovanému prodejem Jednotky v exekuci a ta zůstala tzv. v rodině; toto jednání považoval za nekalé a nemorální.

3. Krajský soud v Ústí nad Labem (odvolací soud) rozsudkem ze dne 8. 6. 2022, č. j. 84 Co 74/2022-50, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé potvrdil [výrok I a)], ve výroku o nákladech řízení jej změnil [výrok I b)], rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II) a okresnímu soudu nařídil opravit označení žalovaného v záhlaví napadeného rozsudku (výrok III).

4. Dospěl k závěru, že soud prvního stupně správně a v potřebném rozsahu zjistil skutkový stav, jeho rozsudek není nepřezkoumatelný ani překvapivý. Žalobkyně ani po vyhlášení rozsudku okresního soudu platby spojené s užíváním Jednotky nehradí. Za správný považoval závěr soudu prvního stupně, že dluhy přecházejí na nového vlastníka jen při převodu, nikoli přechodu jednotky, stejně jako závěr, že jsou splněny podmínky plynoucí z Rozhodnutí pro odpojení tepla a teplé vody do Jednotky žalobkyně, neboť nehradí platby spojené s jejím užíváním po dobu delší než tři měsíce. Měl za to, že v průběhu odvolacího řízení nedošlo k zániku dluhů žalobkyně vůči žalovanému jednostranným započtením - žalobkyně tvrdila, že započítala pohledávku z titulu náhrady škody, která jí vznikla proto, že v důsledku neobnovení dodávky tepla a teplé vody musela Jednotku pronajímat za snížené nájemné. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 31 Cdo 684/2020, uveřejněný pod číslem 37/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále též jen „R 37/2021“), považoval pohledávku žalobkyně za nejistou ve smyslu § 1987 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), neboť je co do základu i výše sporná (nejistá). Prokázání existence a výše pohledávky žalobkyně z titulu náhrady škody by bezpochyby obnášelo rozsáhlé a složité dokazování, zřejmě spojené se znaleckým dokazováním výše škody (výše obvyklého nájemného), žalovaný se dovolal neplatnosti jednostranného započtení, popřel existenci pohledávky, kterou žalobkyně užila k započtení; za nejistou považoval rovněž pohledávku žalovaného plynoucí z vyúčtování za rok 2021. Dále uzavřel, že s ohledem na správně zjištěnou osobní provázanost předchozího a nového vlastníka Jednotky (společnost Carpe Diem Yachting s. r. o. a žalobkyně měly v době konání dražby stejného společníka - vlastníka), lze prodej Jednotky předchozím vlastníkem a jeho koupi žalobkyní považovat za jednání představující zjevné zneužití práva, které nepoživá právní ochrany (§ 8 o. z.). Rozsudek okresního soudu potvrdil s tím, že jde o zamítnutí žaloby tzv. pro tentokrát (nikoli natrvalo), v případě, že žalobkyně uhradí žalovanému dluhy související s bytem, může se domáhat znovuzapojení tepla a teplé vody.

5. Proti výroku I a) rozsudku odvolacího soudu, jímž rozhodl o věci samé, podala žalobkyně dovolání. Měla za to, že dovolání je přípustné, neboť v rozhodnutích odvolacího soudu nebyly doposud řešeny otázky ohledně (ne)poskytování služeb - přívodu teplé vody a připojení ústředního topení - v návaznosti na placení záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku. Za významné považovala zejména otázky, zda byl žalovaný oprávněn odepřít zajištění těchto služeb do Jednotky z důvodu neplacení záloh na plnění spojená s užíváním Jednotky (dále též jen „služby“) a příspěvků na správu domu a pozemku, přestala-li tyto platby hradit až poté, co sám žalovaný byl v prodlení se splněním povinnosti zajistit služby, a zda - nabyla-li Jednotku ve veřejné dobrovolné dražbě - mohl žalovaný podmiňovat jejich zajištění úhradou dluhů předchozího vlastníka. Závěr odvolacího soudu, že na ni nepřešly dluhy předchozího vlastníka Jednotky, považovala za správný, pak jí ovšem měl žalovaný dodávat teplou vodu a připojit ústřední topení. Protože tak neučinil, a jelikož má za to, že povinnost žalovaného a její povinnost platit platby spojené s Jednotkou jsou vzájemně podmíněné,

odložila placení těchto plateb na okamžik, kdy pomine prodlení žalovaného s dodávkou služeb. Zdůraznila, že Jednotku nabyta ve veřejné dobrovolné dražbě, které se mohl zúčastnit kdokoliv, její personální propojení s předcházejícím vlastníkem tak není nijak významné. Vytýkala odvolacímu soudu, že v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu (odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2571/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, uveřejněný pod číslem 101/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) posoudil její nabytí Jednotky v dobrovolné dražbě jako zjevné zneužití práva a vytvořil tak na ni tlak, aby dluhy předcházejícího vlastníka uhradila, i když uzavřel, že na ni nepřešly. Navíc jeho úvaha o zneužití práva byla s ohledem na skutková zjištění i zjevně nepřiměřená (poukázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 787/2020, rozsudky téhož soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4755/2014, a ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1920/2019); ostatně i kdyby byla správná, nebyl by to důvod, pro který by jí žalovaný, který nijak nezpochybňuje její vlastnické právo k Jednotce, mohl odepírat dodávku teplé vody a topení. Měla za to, že v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, R 37/2021) také odvolací soud nepřihlédl k započtení, které provedla v průběhu odvolacího řízení, neboť pohledávka není nejistá či sporná jen proto, že jí žalovaný neuznal nebo že je sporná její právní kvalifikace. Namítala, že se jí mělo dostat poučení podle § 118a zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), k doplnění tvrzení a důkazů ohledně prodeje Jednotky ve veřejné dražbě, popř. též o vzniku škody nepřipojením teplé vody a topení. Rovněž měla za to, že odvolací soud nesprávně a v rozporu s ustálenou praxí posoudil přezkoumatelnost rozsudku soudu I. stupně. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu v napadené části, spolu s výrokem o náhradě nákladů řízení a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

6. Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí.

7. Pro řešení otázky způsobilosti pohledávky žalobkyně k započtení ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z., kterou uplatnila v odvolacím řízení, není dovolání přípustné, neboť tuto otázku posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu (viz např. R 37/2021), od níž není důvod se odchýlit ani v této projednávané věci.

8. V R 37/2021 Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. je „nejistou nebo neurčitou“ (zásadně) pohledávka ilikvidní, tj. pohledávka, která je co do základu a (nebo) výše sporná (nejistá), a jejíž uplatnění vůči dlužníku formou námítky započtení vyvolá (namísto jednoznačného, tj. oběma dotčenými stranami akceptovaného zániku obou pohledávek v rozsahu, v jakém se kryjí) spory o existenci či výši pohledávky užitě k započtení. Současně platí, že výklad § 1987 odst. 2 o. z. nesmí bránit poctivému a spravedlivému uspořádání vztahů mezi dotčenými stranami (§ 2 o. z.). Vychází-li obě pohledávky (aktivní i pasivní) ze stejného právního vztahu (založeného např. stejnou smlouvou uzavřenou mezi stranami), nelze přehlížet, že proti právu věřitele pasivní pohledávky na její uhrazení zde stojí právo dlužníka (a věřitele aktivní pohledávky) na to, aby dříve, než bude nucen uhradit svůj dluh (plnit na pasivní pohledávku), byly spravedlivě posouzeny i širší souvislosti, za kterých vznikl (okolnosti celého vztahu). Vznikne-li z téhož vztahu více vzájemných pohledávek, odpovídá zpravidla rozumnému (spravedlivému) uspořádání poměrů mezi stranami, aby tyto pohledávky byly vzájemně započitatelné. Za nejistou či neurčitou nelze pohledávku považovat pouze proto, že jí dlužník neuznává (odmítá uhradit) nebo že je sporná (nejednoznačná) její právní kvalifikace.

9. V tomto směru především nelze ztratit ze zřetele, že předmětnou kompenzační námítku vznesla dovolatelka až v samotném závěru odvolacího řízení, konkrétně dva dny před jednáním odvolacího soudu (které bylo odročeno jen za účelem vyhlášení napadeného rozsudku, jímž bylo řízení v dané

věci pravomocně skončeno). Současně nelze opomenout, že jejím prostřednictvím uplatnila k započtení pohledávky evidentně zatížené značnou mírou nejistoty, žalovaný vůči nim vznesl námitky, a i s přihlédnutím k širším souvislostem dlouhodobě problematických vztahů účastníků je zřejmé, že nejde o pohledávky zcela nepochybné. Nelze také přehlédnout, že předmětem řízení není ani uspokojení pasivní pohledávky. Za tohoto stavu by ovšem hodnocení dotčených pohledávek jako likvidních (způsobilých k započtení) nutně vedlo k tomu, že by se řízení v souzené věci ve svém samotném závěru (v pokročilé fázi řízení před odvolacím soudem, který není a s ohledem na přezkumnou povahu své činnosti ani nemůže být primárně skutkovou instancí) ocitlo v situaci, kdy by namísto rozhodování o předmětu řízení, mělo být zcela nově započato s řešením sporu účastníků o existenci a výši započítávaných pohledávek dovolatelky.

10. Dovolání je však přípustné pro řešení otázky, zda společenství vlastníků je oprávněno rozhodnout o přerušení dodávky služeb (některých z nich – dodávka tepla a teplé vody) vlastníkově jednotky, který neplatí řádně příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy (vyúčtování) na služby. Tato otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena.

11. Podle zjištění soudů (která účastníci nijak nezpochybovali) žalovaný v rámci řešení (ne)navyšování dluhů vlastníků jednotek rozhodl na shromáždění dne 16. 4. 2019 (většinou vlastníků), že „neuhrazením plateb za úhradu užívání BJ a NJ po dobu 3 měsíců nebo této částce odpovídající neuhrazené platby za vyúčtování a další (soudní a právní náklady) bude odpojena teplá voda, přívod tepla ÚT a to na náklady vlastníka BJ a NJ“ (dále opět jen „Rozhodnutí“). Žalobkyně nabyla dne 28. 12. 2020 Jednotku ve veřejné dobrovolné dražbě; předcházející vlastník, který s ní byl personálně propojen, dlouhodobě nehradil platby spojené s jejím užíváním (příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby, ani jejich vyúčtování), žalovaný mu proto odpojil (ještě před dražbou) teplou vodu a přívod tepla. Žalobkyně vyzvala žalovaného k obnovení dodávek teplé vody a tepla, její výzvě žalovaný nevyhověl, neboť doposud neuhradila dluhy svého právního předchůdce, žalobkyně poté taky přestala platit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby s tím, že je nebude platit, dokud jí nebude obnovena dodávka uvedených služeb.

12. Předně je třeba konstatovat, že byť Rozhodnutí není terminologicky přesné, lze jeho výkladem případné pochybnosti o srozumitelnosti a určitosti projevu vůle shromáždění odstranit (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, publikovaný pod č. 4/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek); koneckonců i z vyjádření a jednání stran je zřejmé, že sankce v podobě odpojení teplé vody a přívodu tepla je vázána na nezaplacení příspěvků na správu domu a pozemku (které Rozhodnutí nepřesně označuje jako „platby za úhradu užívání“ jednotky), a to alespoň po dobu tří měsíců nebo dluhu ve stejné výši za nezaplacení záloh na služby a jejich vyúčtování (které nepřesně označuje jen jako „vyúčtování“), včetně jejich příslušenství („soudní a právní náklady“).

13. Rozhodnutí tedy váže možnost odpojení teplé vody a přívodu tepla jak na nezaplacení příspěvků na správu domu, tak na neplacení záloh či nedoplatku z vyúčtování služeb. Je třeba zdůraznit, že jde o dvě různé povinnosti vlastníka jednotky, které jsou i samostatně upraveny.

14. Povinnost vlastníka jednotky platit příspěvky na správu domu a pozemku vyplývá přímo z § 1180 odst. 1, 2 o. z., jedná se o jednu ze základních povinností každého vlastníka jednotky (viz např. rozsudek ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021). Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019) zdůraznil, že je třeba rozlišovat placení příspěvků na správu domu a pozemku (§ 1180 o. z.) od placení služeb (§ 1181 o. z.). Placením příspěvků na správu domu a pozemku, a to zpravidla podle podílu na společných částech, se vlastník jednotky podílí na nákladech souvisejících se správou společných částí, naproti tomu placení služeb souvisí s užíváním samotného bytu (nebytového prostoru) a podrobnější úpravu většiny otázek souvisejících se službami, včetně vymezení a rozsahu služeb, placení záloh (paušálu), vyúčtování

nákladů, jejich rozúčtování apod. obsahuje zákon č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále též jen „zákon č. [67/2013](#) Sb.“).

15. Vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku bez ohledu na to, zda má vůči hospodaření společenství výhrady (viz např. již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 2275/2021), i bez ohledu na to, zda a jaké služby mu společenství zajišťuje, neboť s poskytováním služeb upravených v zákoně č. [67/2013](#) Sb. tyto příspěvky nijak nesouvisí. Slouží-li příspěvky na správu domu a pozemku na náklady spojené se správou společných částí, pak ani spor mezi vlastníkem jednotky a společenstvím vlastníků o rozsahu, kvalitě či (ne)dodávání služeb, nemůže mít vliv na povinnost vlastníka jednotky hradit tyto příspěvky.

16. Lze tak uzavřít, že dodávání služeb společenstvím vlastníků nemůže být podmíněno placením příspěvků na správu domu a pozemku, stejně tak povinnosti platit příspěvky na správu domu a pozemku nezprošťuje vlastníka jednotky ani skutečnost, že mu společenství vlastníků navzdory své povinnosti některé služby neposkytuje.

17. Jde-li o samotné služby, je třeba rozlišovat služby, které si nájemce nebo vlastník jednotky sjednává přímo s dodavatelem (např. elektřina, plyn apod.), a služby, které mu zajišťuje pronajímatel či společenství vlastníků (ty upravuje zejména zákon č. [67/2013](#) Sb.). U některých služeb (např. v oblasti teplárenství, plynárenství a elektrárenství) je třeba také rozlišovat, zda se jedná o jejich poskytování majitelům domů či osobám v obdobném postavení (např. pronajímatel nebo společenství vlastníků přijímá na patě domu dodávku tepla a dále ji rozúčtovává), nebo zda jde o vztahy „dovnitř“ domu mezi společenstvím vlastníků (pronajímatelem) jako poskytovatelem služeb a jednotlivými vlastníky (nájemci) jako příjemci služeb.

18. Podmínky, za nichž může dodavatel služeb při porušení povinností odběratele služeb přerušit či ukončit jejich dodávání, stanoví u služeb, které si nájemce či vlastník jednotky sjednává sám, zpravidla zákon, který je upravuje nebo vyplývají z jejich smluvních ujednání (např. zákon č. [458/2000](#) Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů).

19. Poskytování služeb (práva a povinnosti s tím související), které si nesjednává vlastník jednotky přímo s dodavatelem, upravuje (jak již bylo řečeno výše) zejména zákon č. [67/2013](#) Sb. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví je dále v § 1181 o. z. výslovně upravena povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby a povinnost společenství tyto zálohy řádně a včas vyúčtovat.

20. Možností (ne)odepření poskytování těchto služeb se doposud Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích zabýval jen v nájemním vztahu, a to v poměrech předcházející právní úpravy. Dospěl k závěru, že podle § 687 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“, popř. „starý občanský zákoník“), je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a v jeho rámci má povinnost zajistit nájemci služby (v projednávaných věcech se jednalo o dodávku pitné vody). Splnění této povinnosti nemohl pronajímatel podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinnosti platit nájemné a úhradu za služby, nešlo totiž o tzv. synallagmatický závazek podle § 560 obč. zák. Regulace dodávky pitné vody pronajímatelem v případě porušení platebních povinností nájemcem neměla oporu v žádném ustanovení starého občanského zákoníku (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003, ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005). Rovněž podle současné právní úpravy – § 2205 písm. c), § 2243 o. z. – musí pronajímatel zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu, s nájemcem se může dohodnout, jaké služby mu bude zajišťovat (2247 odst. 1 o. z.), jinak mu musí zajistit tzv. nezbytné služby (§ 2247 odst. 2 o. z.). Ani podle současné právní úpravy nejde o vzájemné plnění (§ 1911 o. z.), pronajímatel nemůže podmiňovat splnění své povinnosti zajistit nájemci služby plněním povinností nájemce, tedy nemůže

ani v případě porušení platebních povinností nájemce oprávněně omezit či přerušit dodávku služeb. V případě, že nájemce neplní svou povinnost platit zálohy (a vyúčtování) na poskytování služeb, může pronajímatel tyto dlužné částky vymáhat a může případně dát nájemci výpověď z nájmu bytu pro hrubé či zvláště závažné porušování jeho povinností.

21. Tyto závěry se však bez dalšího nemohou prosadit ve vztahu mezi společenstvím vlastníků (jako poskytovatelem služeb) a vlastníkem jednotky (jako příjemcem služeb), neboť jejich vztah se řídí jinou právní úpravou i jinými principy. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku (§ 1194 odst. 1 o. z.). Co vše zahrnuje správa domu a pozemku, vymezuje zejména § 1189 o. z., jde o souhrn oprávnění týkajících se v zásadě společných částí nemovité věci. Pod správu domu ve smyslu § 1189 o. z. nelze zahrnout povinnost společenství vlastníků zajistit vlastníkově jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

22. Společenství vlastníků může být podle zákona č. [67/2013](#) Sb. poskytovatelem služeb [§ 2 písm. a) bod 2] a vlastníkem jednotky jejich příjemcem [§ 2 písm. b) bod 2], přičemž podle § 3 odst. 2 tohoto zákona o rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství vlastníků. Půjde zejména o dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (§ 3 odst. 2 zákona č. [67/2013](#) Sb.). Společenství vlastníků pak o schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje na shromáždění, do jehož působnosti toto rozhodnutí patří [§ 1208 písm. d) o. z.].

23. I když ze zákonné úpravy nevyplývá povinnost společenství vlastníků zajistit dodávku služeb pro vlastníky jednotek, z § 1208 písm. d) o. z. je zřejmé, že tak učinit může. Podle § 1208 písm. d) o. z. schvalují vlastníci jednotek na shromáždění (§ 1206 odst. 1, 2 o. z.) druhy poskytovaných služeb, tedy rozhodují o tom, jaké služby bude společenství zajišťovat (ostatní služby si bude zajišťovat každý vlastník sám). Vesměs se bude jednat o tzv. nezbytné služby, jejichž dodávku si zpravidla (z povahy druhu bydlení) není schopen zajistit příjemce služeb sám (centralizovaná dodávka tepla a teplé vody apod.). Rozhodování shromáždění vlastníků podle § 1208 písm. d) o. z. se musí vztahovat na všechny vlastníky jednotek, kteří jsou členy společenství (§ 1206 odst. 1 o. z.), z poskytování schválených služeb nelze některé vlastníky bez důvodů vyloučit (§ 212 odst. 1 věta druhá o. z.). Společenství vlastníků je také oprávněno za účelem zajištění dodávek služeb (o kterých shromáždění rozhodlo, že je bude poskytovat) sjednávat smlouvy s dodavateli [§ 10 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů].

24. Vlastník jednotky (příjemce služeb) je samozřejmě povinen společenství vlastníků zaplatit náklady, které mu vznikly v souvislosti s jejich poskytováním, a to formou záloh (§ 1181 o. z., § 4 zákona č. [67/2013](#) Sb.) a po jejich vyúčtování (§ 7 zákona č. [67/2013](#) Sb.) uhradit případný nedoplatek; poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na poskytované služby (§ 4 zákona č. [67/2013](#) Sb.). I když poskytovatel a příjemce služeb mají vůči sobě povinnost něco plnit a současně právo jiné plnění požadovat (vlastník jednotky má povinnost zaplatit náklady za dodávané služby, má právo na dodávání dohodnutých služeb a společenství vlastníků má podle rozhodnutí shromáždění či stanov povinnost zajistit mu dohodnuté služby a má právo na placení záloh na úhradu nákladů na poskytované služby atd.), nejde o plnění, která jsou na sebe vzájemně vázána, tedy kdy by povinnost plnit byla podmíněna současným protiplněním. Nelze proto tyto jejich práva a povinnosti vyplývající ze zajišťování služeb (stejně jako u pronajímatele a nájemce) považovat za vzájemné plnění ve smyslu § 1911 o. z., tedy za tzv. synallagmatický závazek.

25. Nezaplacením záloh na služby či nedoplatku vzniklého jejich vyúčtováním se vlastník jednotky

dostane do prodlení s plněním této povinnosti, vznikne mu povinnost zaplatit úroky z prodlení (§ 1970 o. z.) a společenství vlastníků se může domáhat zaplacení dlužné částky (v nalézacím řízení u soudu a posléze i v řízení exekučním). Pro neplnění povinnosti platit náklady na služby ho však nemůže „vyloučit“ ze společenství vlastníků.

26. I když nejde o synallagmatický závazek, neznamená to, že by společenství vlastníků mělo služby, o jejichž dodávání rozhodlo shromáždění, zajišťovat vždy a v celém rozsahu bez ohledu na to, zda za ně vlastník jednotky platí, tedy aby je poskytovalo vlastníkově jednotky na své náklady, popř. na náklady ostatních vlastníků jednotek; to po něm lze stěžii spravedlivě požadovat.

27. Může-li společenství vlastníků rozhodnout podle § 1208 písm. d) o. z. o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může taky (a contrario) rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude, nebo - je-li to samozřejmě technicky možné - že je nebude dodávat vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování. Stejně jako o schválení druhu služeb o tom musí rozhodnout shromáždění společenství vlastníků [§ 1208 písm. d) o. z.], které také stanoví podrobné podmínky, za nichž lze zajištění služeb vlastníkově jednotky odeprít. Nejde přitom o rozhodnutí v rozporu s § 212 odst. 2 věta druhá o. z., neboť neplatí-li (dlouhodobě) vlastník jednotky za dodávané služby, nejde o jeho bezdůvodné znevýhodňování. Samozřejmě takový postup bude možný jen v domech, kde odpojení některých služeb bude technicky proveditelné a zvolený postup neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platicím, vlastníkům jednotek.

28. Lze tak uzavřít, že společenství vlastníků je oprávněno rozhodnout, zda a jaké služby bude vlastníkům zajišťovat, rozhodnutí patří do působnosti shromáždění [§ 1208 písm. d) o. z.], k zajištění dodávek těchto služeb je oprávněno sjednávat smlouvy. Je oprávněno také rozhodnout o tom, že neplatí-li vlastník jednotky úhradu za poskytované služby řádně, nebude mu služby (některé z nich) zajišťovat; takové rozhodnutí rovněž náleží do působnosti shromáždění.

29. Žalovaný přijal na Shromáždění Rozhodnutí, v němž stanovil podmínky, za nichž bude vlastníkům neplnicím své povinnosti odpojena teplá voda a přívod tepla. Nejde o nicotné (nulitní) rozhodnutí ve smyslu § 245 o. z. (Shromáždění rozhodovalo o záležitosti, která byla v jeho působnosti), a protože u soudu nebyla žalobou podle § 1209 o. z. napadena jeho platnost, nemůže se soud jeho (ne)platností zabývat ani v tomto řízení (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021), a to bez ohledu na to, že Shromáždění v Rozhodnutí (nesprávně) rozhodlo o možnosti odpojení teplé vody a přívodu tepla, jak při neplacení záloh či nedoplatku z vyúčtování služeb, tak při nezaplacení příspěvků na správu domu a pozemku.

30. Podle zjištění soudů obou stupňů (která nebyla nijak zpochybněna) předcházející vlastnice Jednotky žalovanému dlouhodobě neplatila příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby, ani jejich vyúčtování, proto ji odpojil s odkazem na Rozhodnutí dodávku teplé vody a přívod tepla. Poté, aniž by byl dluh uhrazen, nabyla Jednotku ve veřejné dobrovolné dražbě žalobkyně.

31. Nejvyšší soud již ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 27. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 557/2019) formuloval a odůvodnil závěr, že dluhy převodce jednotky související se správou domu a pozemku nejsou jinou závadou vážnoucí na věci ve smyslu § 1107 o. z., jde o osobní dluh (bývalého) vlastníka jednotky, který existuje samostatně (odděleně od věci). Pro případ převodu jednotky (změnu v osobě dlužníka) upravuje § 1186 odst. 2 o. z. zákonný přechod dluhu, který souvisí se správou domu a pozemku (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019), a od 1. 7. 2020 (od účinnosti zákona č. [163/2020](#) Sb., kterým byl změněn zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony) také dluhu na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.

32. Nejvyšší soud také v těchto (výše citovaných) rozhodnutích zdůraznil, že smyslem úpravy § 1186

odst. 2, 3 o. z. bylo posílení postavení osoby odpovědné za správu domu (zpravidla společenství vlastníků) při vymáhání příspěvků na správu domu po převodu jednotky (a od 1. 7. 2020 i při vymáhání záloh a vyúčtování za služby) tím, že jí byla dána možnost vymáhat dluh jednak po novém nabyvateli v důsledku přechodu dluhu a jednak po původním vlastníku (převodci) jako ručiteli.

33. Ustanovení § 1186 odst. 2, 3 o. z. upravuje zákonný přechod dluhů jen při převodu jednotky (derivativním způsobu nabytí vlastnictví), v případě přechodu vlastnického práva (např. příklepem v nedobrovolné dražbě, právní mocí příklepu při prodeji jednotky v exekučním řízení, nabytím dědictví - originárního způsobu nabytí vlastnictví) se neuplatní a dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a službách v tomto případě podle tohoto ustanovení na nového nabyvatele nepřejdou (viz např. již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 557/2019).

34. Byť i ve veřejné dobrovolné dražbě dochází podle § 2 písm. a) zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon č. [26/2000](#) Sb.“), k přechodu vlastnictví (k okamžiku udělení příklepu, uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě), a nikoliv k převodu na základě smlouvy, nelze pominout, že se provádí na návrh vlastníka (§ 17 odst. 1 zákona č. [26/2000](#) Sb.), věřitelé své pohledávky vůči němu v dražbě nepřihlašují, nemohou je nijak uspokojit. Je jen na vlastníkovi, jaký zvolí postup při prodeji své jednotky - zda osloví potenciální zájemce, vyhledá je prostřednictvím inzerce, realitní kanceláře atd., nebo využije veřejné dobrovolné dražby (v níž se obrací na předem neurčený okruh osob); jde jen o jeho dobrovolnou volbu. Pak by ovšem bylo v rozporu se smyslem a účelem § 1186 odst. 2, 3 o. z., aby to, zda dojde k zákonnému přechodu jeho dluhů vůči osobě odpovědné za správu na nabyvatele, záviselo jen na tom, jestli se jednotku rozhodl prodat „obvyklým“, „obyčejným“ způsobem, nebo se rozhodl pro veřejnou dobrovolnou dražbu; rozhodnutí osoba odpovědná za správu nijak ovlivnit nemůže a během ani jednoho z těchto procesů nemůže vůči němu uplatnit své pohledávky.

35. Ostatně tam, kde se zákonodárce chtěl odchýlit od zákonné úpravy specifických práv a povinností související s bytovým spoluvlastnictvím - např. u zákonného předkupního práva nájemců, učinil tak výslovně (srovnej § 17 odst. 5, 6, 7 zákona č. [26/2000](#) Sb.). V případě zákonného přechodu dluhů upraveného v § 1186 odst. 2, 3 o. z., zvláštního právě a jen pro bytové spoluvlastnictví, tak však neučinil.

36. Lze tedy uzavřít, že ustanovení § 1186 odst. 2, 3 o. z. o přechodu dluhů vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a službách, včetně záloh, na nového nabyvatele se uplatní i v případě přechodu vlastnictví ve veřejné dobrovolné dražbě podle zákona č. [26/2000](#) Sb.

37. Z § 1186 odst. 2, 3 o. z. vyplývá, že dluhy přejdou na nabyvatele pouze v případě, že mohl (měl) znát jejich výši. Tomu slouží zejména institut tzv. potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku o výši dluhů, které je povinen nabyvateli doložit převodce; nabyvatel samozřejmě může být o výši dluhů informován i jinak (v kupní smlouvě, nebo se jedná o osoby blízké, které znají své finanční poměry apod.). V případě, že si nabyvatel od převodce potvrzení vůbec nevyžádá, lze mít s přihlédnutím k zásadě stanovené v § 4 odst. 2 o. z. (následek je spojen s vědomostí, kterou by si důvodně osvojila osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé) za to, že na něj dluhy převodce vzniklé do okamžiku vkladu vlastnického práva přejdou, neboť si výši dluhů mohl a měl zjistit. Rozhodne-li se vlastník jednotky „prodat“ svou jednotku ve veřejné dobrovolné dražbě, nic mu nebrání, aby osoby, které se rozhodnou dražby zúčastnit, informoval o výši dluhu podle § 1186 odst. 2, 3 o. z.; rovněž osoby, které se dražby účastní, si musí být vědomy, že draží vlastnictví k jednotce a že se na ni vztahuje úprava § 1186 odst. 2, 3 o. z. o zákonném přechodu dluhů.

38. Jestliže tedy žalobkyně nabyla vlastnictví k Jednotce ve veřejné dobrovolné dražbě, pak s

ohledem na absenci jakéhokoliv potvrzení o výši dluhů souvisejících s placením příspěvků na správu domu a pozemku a služeb, na ni podle § 1186 odst. 2, 3 o. z. (§ 4 odst. 2 o. z.) tyto dluhy přešly; ostatně se zřetelem k jejímu personálnímu provázání s předcházející vlastnící Jednotky lze stěží pochybovat o její neznalosti o existenci dluhu.

39. Protože na žalobkyni přešly dluhy související s úhradou služeb, stejně jako dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, a tyto dluhy po nabytí vlastnictví neuhradila, trval i důvod, pro který žalovaný podle Rozhodnutí odpojil vodu a dodávku tepla. Žalobkyně nejen že stávající dluhy neuhradila, ale posléze přestala tyto platby hradit sama. Ani nadále tak nejsou podle Rozhodnutí splněny podmínky pro obnovení dodávky služeb (teplé vody a tepla), nezajišťuje-li tedy žalovaný žalobkyni dodávku teplé vody a tepla, nejde o jeho svévolné jednání.

40. Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [Blankosměnka](#)