15. 6. 2022

ID: 114822

Společenství vlastníků jednotek

V řízení o zaplacení příspěvků na správu domu a pozemku nejsou pro závěr, že vlastník jednotky je povinen zaplatit příspěvky ve výši stanovené shromážděním, významné otázky hospodaření společenství, neboť by nešlo o vady, které by mohly způsobit, že se na rozhodnutí shromáždění o výši příspěvků hledí jako by nebylo přijato.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2275/2021-172 ze dne 22.2.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Společenství vlastníků XY, se sídlem XY, IČO XY, proti žalovanému R. S., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. L.Z., advokátem se sídlem v P., o zaplacení 55.561 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. 12 C 195/2017, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. března 2021, č. j. 71 Co 72/2020-144, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobce se žalobami došlými soudu 11. 7. 2017 a 13. 7. 2017 (jejichž projednání soud spojil ke společnému řízení) domáhal zaplacení částky 22.885 Kč s úroky z prodlení představující nezaplacený nedoplatek z vyúčtování služeb ze rok 2013, částky 55.561 Kč s úroky z prodlení představující nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku za období červen 2015 - prosinec 2016 a částku 2.736 Kč představující nezaplacenou odměnu správce, kterou byl povinen platit každý vlastník jednotky, a to za dobu od června 2015 do prosince 2016.

Okresní soud v Novém Jičíně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 24. 10. 2019, č. j. 12 C 195/2017-87, uložil žalovanému zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku částku 55.561 Kč a 2.736 Kč s tam blíže specifikovanými úroky z prodlení (výrok I.), zamítl žalobu v části, v níž se žalobce domáhal zaplacení částky 22.885 Kč s úrokem z prodlení (výrok II.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků a státu (výroky III. - V.).

K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě (odvolací soud) rozsudkem ze dne 1. 3. 2021, č. j. 71 Co 72/2020-144, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v části výroku I. týkající se zaplacení částky 55.561 Kč s úroky z prodlení (dále též jen „potvrzující výrok“) a ve výroku III. o náhradě nákladů řízení účastníků; ve zbývající části výroku I. o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 2.736 Kč s úrokem z prodlení odvolání odmítl. Současně změnil výrok IV. a V. o náhradě nákladů řízení státu a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok, kterým soud prvního stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 22.885 Kč s úrokem z prodlení, nebyl odvoláním napaden).

Ohledně nároku na zaplacení částky 55.561 Kč s úroky z prodlení (představující nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku) shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalovaný je jako vlastník jednotky č. XY o velikosti 96,62 m2 v domě XY postaveném na pozemku parc. XY s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 4831/19498 v katastrálním území XY (dále též jen „jednotka“), členem žalobce. Podle stanov žalobce [čl. XIV odst. 2 písm. a) stanov účinných do 11. 1. 2016 a čl. 4.2 písm. g) stanov účinných od 11. 1. 2016] je žalovaný povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku (dále též jen „příspěvky“), jejichž výši stanovilo shromáždění vlastníků jednotek konané - dne 29. 4. 2010 částkou 42 Kč/m2, dne 11. 2. 2014 částkou 30 Kč/m2 a dne 1. 12. 2016 částkou 35 Kč/m2. Žalovaný nezaplatil příspěvky za období od června 2015 do prosince 2016, a

to ani po výzvě k zaplacení dlužné částky, která mu byla doručena 26. 6. 2017. Za správný považoval rovněž jeho závěr, že nárok žalobce na zaplacení příspěvků je v souladu s § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále též jen „o. z.“, popř. „občanský zákoník“) ve spojení se stanovami žalobce, a že námitky žalovaného proti průběhu shromáždění rozhodujících o výši příspěvků, nejsou v tomto řízení významné, neboť je lze posoudit pouze v rámci přezkumu (ne)platnosti rozhodnutí shromáždění v řízení podle § 1209 o. z. (§ 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013). K námitkám žalovaného týkajícím se nesprávného hospodaření žalobce - zejména převzetí úvěru, nestanovení účelu a odůvodnění výše příspěvku, nevedení rozpočtu, neprovádění vyúčtování přijatých a použitých příspěvků, uvedl, že je věcí vlastníků jednotek (tedy i žalovaného), aby buď sami vykonávali činnost ve prospěch společenství v jeho orgánech, nebo kontrolovali výkon této činnosti, požadovali řádné a průhledné hospodaření s prostředky společenství; nesouhlasí-li s rozhodnutím žalobce (společenství) mohou se dovolávat jeho neplatnosti v řízení podle § 1209 o. z. (dříve podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). Nerozhodl-li však soud o neplatnosti rozhodnutí žalobce v těchto řízeních, nelze se (ne)platnosti rozhodnutí zabývat v jiném řízení, a to ani jako otázkou předběžnou. Za správný považoval i závěr soudu prvního stupně, že sice zákon nezná pojem fond oprav, jde však o laický výraz pro příspěvek na správu domu a pozemku, který běžně používají ve svých rozhodnutí i soudy (poukázal např. na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016), a jedná se tak o zažitý termín a synonymum pro příspěvek na správu domu a pozemku upravený v § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 1180 o. z. Za nedůvodnou považoval i jeho námitku, že mu po skončení roku nebyly tyto platby vyúčtovány a vráceny. Příspěvky mají sice podle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, § 1208 o. z. ve spojení s § 8 písmeno b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále též jen „nařízení“), formu záloh, nejde o platby na již (v minulosti) vynaložené náklady, nicméně o jejich vyúčtování a případném vrácení rozhoduje shromáždění (§ 1208 o. z.) – může rozhodnout o vrácení nepoužitých příspěvků vlastníkům, nebo je může ponechat na účtu společenství na další období (na plánové náklady v příštích letech). Opravy či zlepšení společných částí může společenství vlastníků financovat jak z vlastních (vybraných) prostředků, tak i z úvěru, který posléze splácí z příspěvků, záleží na rozhodnutí shromáždění vlastníků.

Proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Jeho přípustnost odůvodnil tím, že v rozhodnutích dovolacího soudu nebyly doposud řešeny otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá, a to:

- zda je podmínkou stanovení příspěvků podle § 1180 o. z. (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) schválení rozpočtu podle § 1208 o. z. (otázka č. 1)

- zda má společenství vlastníků jednotek (dále též jen „SVJ“) povinnost každoročně schválit rozpočet podle § 1208 o. z. a § 15 nařízení a vycházet z něj při určení výše příspěvků (otázka č. 2)

- zda jde o platbu příspěvků a nikoli o platbu z jiného důvodu (či bez platného titulu), je-li SVJ použita na účel, který nebyl dohodnut se všemi vlastníky jednotek (otázka č. 3)

- zda mezi činnosti správy domu a pozemku (ve smyslu § 1180 o. z. a § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) patří i čerpání úvěru (otázka č. 4)

- zda soudy mohou předběžně posuzovat platnost usnesení shromáždění SVJ, proti kterým není přípustná žaloba podle § 1209 o. z. na vyslovení jejich neplatnosti pro absenci důležitého důvodu (otázka č. 5).

Uvedl, že žalobce vymáhá příspěvek, aniž by mu doložil proč a na co je vybírán. Má za to, že podmínkou stanovení příspěvku je schválení rozpočtu SVJ, jinak není možné určit jeho výši, opačný

postup je v rozporu se zákonem a dobrými mravy. Protože žalobce neměl schválený rozpočet podle § 1208 o. z., neměl mu soud žalobou požadované příspěvky ve výši 55.561 Kč přiznat. Vytýkal odvolacímu soudu, že nevzal v úvahu, že zákon a stanovy jasně stanoví účel, na který lze příspěvky vybírat a použít, žalobce však příspěvky vybíral a použil na úvěr, který nebyl řádně schválen. Proti rozhodnutí, kterým měl být na shromáždění schválen úvěr a rozhodnuto o výši příspěvků, se nemohl u soudu nijak bránit, jeho žalobu soud „odmítl" s tím, že se nejedná o důležitou záležitost. Vytýkal odvolacímu soudu, že žalobci přiznal částku 55.561 Kč z titulu příspěvků, ačkoliv se ve skutečnosti jedná o splátky úvěru žalobce (řádně neschváleného). Měl za to, že čerpání úvěru nelze zařadit „pod činnosti ve smyslu § 1180 o. z. (popř. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů)". Za nesprávný považoval i závěr odvolacího soudu, že nemůže (ani jako předběžnou otázku) posuzovat platnost usnesení přijatých na shromáždění, neboť to může soud učinit jen v řízení podle § 1209 o. z. (dříve podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). Jestliže však nejde o důležitou záležitost (důležitý důvod), nelze (ne)platnost rozhodnutí shromáždění v takovém řízení (§ 1209 o. z.) přezkoumat a pak by soud měl (ne)platnost rozhodnutí shromáždění posoudit v tomto řízení; opačný postup by znamenal faktickou nepřezkoumatelnost většiny rozhodnutí shromáždění SVJ. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. s. ř."), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti výroku rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, a je přípustné, neboť otázka č. 1 a 5 nebyla doposud v těchto souvislostech v rozhodnutí dovolacího soudu výslovně řešena; naproti tomu dovolání není přípustné pro řešení otázek č. 2 – 4, neboť na jejich řešení ve skutečnosti rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolací soud existenci uvedených vad z obsahu spisu nezjistil.

Protože předmětem řízení jsou nezaplacené příspěvky za červen 2015 - prosince 2016, jejichž výše byla určena rozhodnutím shromáždění žalobce v roce 2014 a 2016, posoudil dovolací soud věc podle občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále opět jen „o. z.").

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (viz např. usnesení ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, rozsudek ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod č. 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 13. 4. 2016, sp. zn. 31 Cdo 4848/2014, uveřejněný pod číslem 78/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) opakovaně formuloval a odůvodnil závěr – a to jak v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (tedy především zákona o vlastnictví bytů), tak v poměrech od 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník – že přehlasovaný vlastník jednotky se může u soudu domáhat určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním jen v řízení podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a § 1209 o. z., naléhavý právní zájem na takovém určení prokazovat nemusí, tato ustanovení však brání tomu, aby platnost usnesení přijatých SVJ byla posuzována v jiném řízení, včetně řízení o žalobě podle § 80 o. s. ř. a nemůže být přezkoumávána ani jako prejudiciální (předběžná) otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Tyto závěry platí bez ohledu na to, zda předmětem rozhodnutí shromáždění byla důležitá záležitost a zda má přehlasovaný vlastník důležitý důvod pro podání žaloby o přezkoumání jeho (ne)platnosti

podle § 1209 odst. 1 o. z.

Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je omezeno z hlediska osobního, časového a věcného. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení), pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Skutečnost, že některé z těchto omezujících hledisek není splněno a návrhu na přezkum (ne)platnosti usnesení shromáždění podle § 1209 odst. 1 o. z. nelze proto vyhovět (soud návrh zamítne, aniž by se zabýval platností usnesení), nemůže mít za následek, že by otázku (ne)platnosti mohl soud posuzovat v jiném řízení (a to ani jako otázku prejudiciální). Smyslem úpravy omezujících hledisek pro podání návrhu na přezkoumání usnesení shromáždění je minimalizace zásahu veřejné moci do soukromoprávních vztahů, proto zákon připouští rozhodování o (ne)platnosti usnesení shromáždění podle § 1209 odst. 1 o. z. jen ve zcela odůvodněných a výjimečných případech.

Lze tak uzavřít, že není-li předmětem rozhodnutí shromáždění důležitá záležitost (tj. záležitost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití), pak platnost takového rozhodnutí nelze přezkoumat vůbec; tedy ani v řízení podle § 1209 odst. 1 o. z., ani v jiném řízení, a to ani jako prejudiciální otázku. Opačný závěr by znamenal, že tato rozhodnutí, ačkoliv nemají zpravidla závažné právní následky, by bylo možné přezkoumat bez jakéhokoliv omezení (časového, osobního i věcného), v jakémkoliv řízení, což by ve svém důsledku vedlo k narušení právní jistoty společenství vlastníků, jednotlivých vlastníků jednotek, jakož i dalších osob, jichž se dané rozhodnutí může dotýkat. Právní úprava jen respektuje specifika bytového spoluvlastnictví, vlastnictví jednotky je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem, práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek [viz např. nález sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. 3. 2001 (N 42/21 SbNU 369; 128/2001 Sb.)]; ve vnitřním vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky se typicky projevuje v pravidlech pro tvorbu společné vůle, logicky vedoucí - vzhledem k pluralitě spoluvlastníků - k omezení autonomie vůle.

Dovolatel dále vytýká odvolacímu soudu, že vycházel z rozhodnutí shromáždění o výši příspěvků, ačkoliv tato rozhodnutí shromáždění přijalo, aniž by byl schválen rozpočet SVJ podle § 1208 písm. d) o. z. [§ 1208 písm. c) o. z. ve znění účinném od 1. 7. 2020], a jsou proto v rozporu s dobrými mravy a zákonem.

Vady, jež způsobují, že se na rozhodnutí orgánu hledí, jako by nebylo přijato, jsou vypočítané v ustanovení § 245 o. z., které se podle § 1221 o. z. použije i na společenství vlastníků (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018, uveřejněné pod číslem 84/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), a patří mezi ně také skutečnost, že dotčené rozhodnutí se příčí dobrým mravům.

Podle § 245 o. z. na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.

Povinnost přispívat na správu domu a pozemku patří k základním povinnostem každého vlastníka jednotky, klíč pro stanovení příspěvků je upraven v § 1180 o. z., vlastníci jednotek platí příspěvky zpravidla podle výše odpovídající jejich podílu na společných částech (odst. 1), část příspěvku určená na tzv. vlastní správní činnost (§ 17 nařízení) může být stanovena pro každou jednotku stejně (odst. 2); rozhodování o výši příspěvků na správu domu a pozemku pak patří do působnosti shromáždění SVJ [§ 1208 písm. d) o. z.].

Rozpočet SVJ je nepochybně velmi důležitý pro hospodaření společenství s příspěvky vybranými od vlastníků, případně s dalšími příjmy a i proto je jeho schvalování vyhrazeno shromáždění [§ 1208 písm. d) o. z.]. Skutečnost, že rozpočet SVJ, včetně vynaložených i plánovaných výdajů a příjmů, je významný také pro posouzení přiměřenosti příspěvků a stanovení jejich výše vlastníkům jednotek na další období, stejně jako pro rozhodování shromáždění o vypořádání příspěvků za minulé období (ať již jde o přebytek nebo schodek), však neznamená, že by byl současně nezbytnou zákonnou podmínkou pro stanovení výše příspěvků či jejich vybírání, a že by se stanovení výše příspěvků bez předcházejícího či zároveň schváleného rozpočtu příčilo dobrým mravům.

Okolnost, že shromáždění neprojednalo hospodaření (rozpočet, vypořádání minulých příspěvků) společenství, není důvodem, pro který lze na jeho rozhodnutí o výši příspěvků hledět, jako by nebylo přijato. Ostatně nejde ani o žádnou vadu mající za následek byť i jen neplatnost takového usnesení, rozhodnutí o výši příspěvků je rozhodnutím samostatným, z § 1208, § 1180 o. z. nevyplývá, že by nemohlo být přijato bez rozhodnutí o rozpočtu společenství a nic takového nelze dovodit ani ze smyslu a účelu této části zákona. Shromáždění by se sice mělo hospodařením SVJ zabývat každoročně, je ale jen věcí vlastníků jednotek, zda tak (ať již na návrh statutárního orgánu či při jeho nečinnosti na návrh vlastníků jednotek majících víc než čtvrtinu všech hlasů - § 1207 o. z.) opravdu učiní.

Jen pro úplnost lze dodat, že správný je i závěr odvolacího soudu, že příspěvky se sice platí zálohově [§ 1180 o. z., § 8 odst. b) vyhlášky, § 1208 písm. d) o. z.), čemuž odpovídá povinnost statutárního orgánu je vyúčtovat a zprávu o hospodaření předložit shromáždění [§ 1208 písm. d) o. z.], je však jen na rozhodnutí shromáždění, jak příspěvky za minulé období vypořádá - vznikne-li přebytek, nemusí ho vlastníkům jednotek vracet, může ho ponechat s ohledem na plánované výdaje na účtu SVJ. Nelze totiž přehlédnout, že z příspěvků, kterými každý vlastník jednotky přispívá na výdaje související se správou domu a pozemku, jsou placeny nejen výdaje, které vznikají SVJ v daném roce (účetním období), ale mohou tvořit také rezervu (úspory) na výdaje, které SVJ teprve plánuje vynaložit; běžně se takové výdaje plánují na období delší než roční. Není přitom významné, zda jde o příspěvky stanovené podle § 1180 odst. 1 nebo odst. 2 o. z., neboť pořád jde o příspěvky na správu domu a pozemku, tedy o jeden nárok. Příkladný výčet činností, které se týkají správy domu a pozemku, upravuje § 7, § 8 a § 17 nařízení, a nepochybně mezi ně lze zařadit i splácení úvěru SVJ pořízeného na opravu, stavební úpravu či jinou změnu společných částí.

Patří-li tedy rozhodování o určení výše příspěvků (záloh) na správu domu a pozemku do působnosti shromáždění SVJ [§ 1208 písm. d) o. z.] a nelze-li ve sporu o zaplacení stanoveného příspěvku již přezkoumávat platnost usnesení shromáždění, jímž bylo rozhodnuto o jejich výši, je pro právní posouzení věci v takovém sporu významné jen zjištění, zda shromáždění o výši příspěvků rozhodlo a zda příspěvky v takto stanovené výši vlastník jednotky zaplatil. Soud se nemusí zabývat otázkou hospodaření společenství s těmito příspěvky, ani tím, zda shromáždění schválilo rozpočet (případně účetní uzávěrku) apod. Rovněž otázka, zda zaplacené příspěvky byly vskutku použity na správu domu a pozemku, a zda do správy domu a pozemku patří i čerpání (splácení) úvěru SVJ, je otázkou hospodaření s příspěvky, s povinností vlastníka jednotky platit příspěvky nesouvisí a jejím řešením se tak soud v řízení o zaplacení příspěvků nemusí zabývat.

Lze tak shrnout, že v řízení o zaplacení příspěvků na správu domu a pozemku nejsou pro závěr, že vlastník jednotky je povinen zaplatit příspěvky ve výši stanovené shromážděním, významné otázky hospodaření společenství, neboť by nešlo o vady, které by mohly způsobit, že se na rozhodnutí shromáždění o výši příspěvků hledí jako by nebylo přijato.

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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti
- Detence (exkluzivně pro předplatitele)