6. 11. 2024

ID: 118774

Spoluvlastnictví

Při rozhodování o vytváření fondu budoucích oprav a na něj vázaného finančního příspěvku, postačí, bude-li záměr většinového spoluvlastníka konkretizován alespoň v takovém rozsahu, aby si menšinový spoluvlastník mohl učinit představu o konkrétní druhové podobě investic, kterou lze předpokládat.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 3107/2022-117 ze dne 28.8.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobců a) M. M. a b) P. M., zastoupených JUDr. T.L., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1) A. S., 2) L. S., 3) I. V., 4) J. V., všem zastoupeným JUDr. Mgr. J.J., advokátem se sídlem v H.J., o zaplacení 79 290 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Mostě pod sp. zn. 15 C 277/2021, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30. 5. 2022, č. j. 95 Co 46/2022-84, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Mostě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 25. 1. 2022, č. j. 15 C 277/2021-53, zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali, „aby žalované 1) a žalovanému 2) byla uložena povinnost společně a nerozdílně uhradit na účet správy domu č. ú. XY částku ve výši 12 917 Kč, spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % p. a. z této částky od 9. 7. 2021 do zaplacení“ (výrok I). Zamítl i žalobu, kterou se žalobci domáhali, „aby žalované 3) a žalovanému 4) byla uložena povinnost společně a nerozdílně uhradit na účet správy domu č. ú. XY částku ve výši 14 277 Kč, spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % p. a. z této částky od 9. 7. 2021 do zaplacení“ (výrok II). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky III, IV, V a VI).

2. Vyšel ze zjištění, že všichni účastníci řízení byli do 16. 7. 2021 spoluvlastníky bytového domu č. p. XY a pozemků parc. č. XY a parc. č. XY, zapsaných na LV č. XY pro k. ú. XY, obec XY, na adrese XY. Žalobci jako většinoví spoluvlastníci rozhodli o navýšení příspěvků spoluvlastníků do fondu oprav z původně dohodnuté částky 750 Kč měsíčně na částku 4 736 Kč pro žalované 1) a 2) a částku 4 759 Kč pro žalované 3) a 4). Navýšení odůvodnili nutností provedení oprav na společných věcech a s tímto záměrem seznámili menšinové spoluvlastníky – žalované. Žalovaní jakožto přehlasovaní spoluvlastníci nepodali návrh na zrušení rozhodnutí většinových spoluvlastníků. S navýšením příspěvků nesouhlasili a příspěvky do fondu oprav zcela přestali platit. Žalobci proto učinili předmětem žaloby nezaplacené příspěvky do fondu oprav za měsíce březen, duben a květen 2021. Žalovaní namítali, že zřízení fondu oprav a stanovení způsobu jeho vytváření nelze považovat za rozhodnutí o běžné správě domu a ani o mimořádné správě. Vytváření fondu oprav je podle nich modifikací pravidel správy, která vyžaduje dohodu všech spoluvlastníků. Soud prvního stupně uzavřel, že způsob, jak bude financování uvažovaných investic zajištěno, „de facto“ nespadá pod správu domu a že je v rozporu se zákonem dovolávat se rozhodnutí většiny o zvýšení příspěvku do fondu oprav, který má sloužit jako fond tvorby úspor k opravám neurčených ani druhem ani výší uvažovaných investic.

3. Krajský soud v Ústí nad Labem (dále „odvolací soud“) k odvolání žalobců rozsudkem ze dne 30. 5. 2022, č. j. 95 Co 46/2022-84, [poté co připustil rozšíření žaloby o nárok na zaplacení dalších 52 096

Kč s přísl. proti žalovaným 1) a 2)] změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že uložil žalované 1) a žalovanému 2) povinnost uhradit společně a nerozdílně žalobcům do podílového spoluvlastnictví účastníků, a to na účet správy domu č. ú. XY, částku 65 013 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % p. a. z částky 12 917 Kč od 9. 7. 2021 do zaplacení, a ve výši 11,75 % p. a. z částky 52 096 Kč od 19. 5. 2022 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Dále uložil žalované 3) a žalovanému 4) povinnost uhradit společně a nerozdílně žalobcům do podílového spoluvlastnictví účastníků, a to na účet správy domu č. ú. XY, částku 14 277 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,5 % p. a. z částky 14 277 Kč od 9. 7. 2021 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I). Ve výrocích II, III, IV a V rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

4. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že spoluvlastníci se o zřízení fondu oprav v minulosti dohodli ústně, že žalovaní dohodu „po značnou dobu“ respektovali a že o navýšení příspěvků do fondu oprav rozhodli většinou hlasů žalobci jako většinoví spoluvlastníci. Uzavřel, že původní dohodou realizovali účastníci své právo hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen „obč. zák.“) resp. běžnou správu společné věci ve smyslu § 1128 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“).

5. Vysvětlil, že vytvoření fondu oprav představuje legitimní způsob hospodaření se společnou věcí či její běžnou správu; spoluvlastníci si vytvoří fond pro kumulaci prostředků, jež následně budou vynakládány na opravu, úpravu či případně zhodnocení společné věci. Jelikož jsou z fondu oprav hrazeny náklady související s běžným provozem, jde o režim běžné správy ve smyslu § 1128 odst. 1 o. z., o níž rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. K přijetí rozhodnutí o navýšení měsíčních příspěvků do fondu oprav proto bylo potřeba dosažení většiny hlasů spoluvlastníků, což v daném případě bylo splněno, neboť žalobci jako většinoví (majoritní) spoluvlastníci rozhodli o navýšení částky do fondu oprav hlasováním „per rollam“. Žalovaní byli povinni navýšené částky do fondu oprav měsíčně hradit. Odvolací soud rovněž zdůraznil, že navýšení příspěvků do fondu oprav na částky nepřevyšující 5 000 Kč měsíčně lze považovat za „rozumné, vedoucí k vytvoření dostatečné finanční rezervy pro zajištění řádného chodu domu do budoucna“. Poukázal i na to, že žalovaní v řízení nenamítali, že by pro ně zvýšené částky mohly být existenčně nepřijatelné, tedy že by znamenaly výrazný zásah do jejich rodinného rozpočtu, který by jim mohl přivodit vážnou újmu. Vyloučil, že by rozhodnutí o navýšení příspěvků do fondu oprav znamenalo změnu režimu rozhodování spoluvlastníků podle § 1138 o. z.

II. Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podávají všichni žalovaní dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“), neboť se domnívají, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení právních otázek, které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly řešeny, a to (1) zda rozhodnutí o vytváření fondu oprav je modifikací pravidel správy a nikoliv rozhodnutím o běžné nebo mimořádné správě společné věci, (2) možnost uplatnění majorizace menšinového spoluvlastníka při přijetí rozhodnutí o tvorbě na budoucí údržbu a opravy věci v podílovém spoluvlastnictví, přičemž vymezení těchto nákladů není vůbec nebo je pouze rámcové. Žalovaní rovněž považují dovolání za přípustné z důvodu, že se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu „v otázce určitosti rozhodnutí o opravě věci“. Navrhují, aby Nejvyšší soud zrušil výrok I rozsudku odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

7. Žalobci považují rozhodnutí odvolacího soudu za správné a námitky dovolatelů za nedůvodné. Navrhují, aby Nejvyšší soud dovolání žalovaných jako nepřípustné odmítl.

III. Přípustnost a důvodnost dovolání

8. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. (rozhodnutí odvolacího soudu závisí na právní otázce, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1 a § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

9. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

10. Rozhodnutí odvolacího soudu lze v dovolacím řízení přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání (§ 242 odst. 3 o. s. ř.). Přitom je dovolací soud vázán nejen tím, který z důvodů přípustnosti dovolání byl uplatněn, ale i tím, jak byl důvod vylíčen, tj. v jakých okolnostech dovolatel spatřuje jeho naplnění. K vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, lze přihlédnout jen v případě přípustného dovolání (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

11. K otázce, zda rozhodnutí o vytváření fondu oprav je rozhodnutím o modifikaci pravidel správy společné věci či zda jde o rozhodnutí o běžné nebo mimořádné správě společné věci:

12. Dovolatelé rozporují odvolacím soudem formulovaný závěr, že rozhodnutí o vytvoření rezervy na budoucí opravy společné věci tvořením úspor ve formě pravidelných příspěvků je rozhodnutím o běžné správě ve smyslu § 1128 o. z., o níž rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Mají za to, že rozhodování o vytváření fondu oprav nelze podřadit pod rozhodování o významné záležitosti týkající se společné věci (§ 1129 o. z.), ale je modifikací zákonné úpravy pravidel správy společné věci a vyžaduje proto dohodu všech spoluvlastníků ve formě veřejné listiny podle § 1138 o. z.

13. Pro výše označenou právní otázku je dovolání přípustné, neboť dovolací soud ve své rozhodovací praxi dosud výslovně neřešil vztah rozhodnutí spoluvlastníků o správě (ať již běžné či mimořádné) společné věci a dohody o modifikaci správy, to ve vztahu k rozhodnutí o příspěvcích do „fondu oprav“, není však důvodné.

14. Podle § 1126 odst. 1 o. z. každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.

15. Podle § 1128 o. z. o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (odst. 1). Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opomenutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel (odst. 2). Není-li návrh podle odstavce 2 podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (odst. 3).

16. Podle § 1129 o. z. k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud (odst. 1). Spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Ustanovení § 1128 odst. 3 platí obdobně (odst. 2).

17. Podle § 1138 o. z. dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje dohoda formu veřejné listiny. Dohoda se založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu.

18. Jak výslovně vyplývá ze zákonného textu (§ 1138 o. z.), dohoda spoluvlastníků o jiné správě společné věci, než jak je upravena v § 1126 a násl. o. z. (tzv. modifikace pravidel správy), je dohodou o odlišném zákonném režimu správy. Takovou dohodu musí přijmout všichni spoluvlastníci a neuplatní se zde princip majorizace; to proto, že nejde o faktický výkon správy jako v případech konkrétního rozhodování, ať již o běžných záležitostech správy (§ 1128 o. z.) nebo o záležitostech významných (§ 1129 o. z.) (shodně např. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 647), ale o nastavení jiných než zákonných základních pravidel správy společné věci.

19. V projednávané věci posuzoval odvolací soud konkrétní rozhodnutí většinových spoluvlastníků o navýšení příspěvků jednotlivých spoluvlastníků do tzv. fondu oprav, tedy o povinnosti spoluvlastníků přispívat na tvorbu finanční rezervy určené k provedení oprav společné věci. Nešlo tedy o změnu zákonného režimu správy společné věci, pod jakou si lze představit např. modifikaci hlasovacího mechanismu (dohodu o hlasovacím mechanismu odlišném od zákonem upravených pravidel většinového rozhodování), odlišné vymezení okruhu činností, pro které jsou sjednána odlišná pravidla hlasování oproti zákonné úpravě či odlišná pravidla o lhůtách či způsobu vyrozumění o potřebě rozhodnout o společné věci.

20. Rozhodnutí o výši příspěvku na tvorbu úspor, které mají v budoucnu sloužit na financování oprav či údržby společné věci, nijak nemodifikuje pravidla správy upravená zákonem. Nejde tedy o dohodu společníků, která by musela splňovat náležitosti vymezené v § 1138 o. z. Rozhodnutí o příspěvcích do fondu oprav je konkrétním rozhodnutím o správě společné věci, regulované v § 1126 až 1131 o. z. To přesto, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, výslovně tvorbu fondu oprav v prostředí podílového spoluvlastnictví neupravuje. Konečně zákonná ustanovení výslovně pojem „správa společné věci“ nedefinují. Pouze v § 1129 o. z. je obsažen demonstrativní výčet rozhodnutí, které lze podřadit pod pojem mimořádná správa věci. V režimu běžné správy společné věci (§ 1128 o. z.) jakýkoliv výčet rozhodnutí, byť příkladmý, zcela chybí.

21. Nejvyšší soud k tomu připomíná, že pod pojem hospodaření se společnou věcí judikatura dovolacího soudu řadila, mimo jiného, i rozhodování o investicích do společné věci podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (k tomu srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011, publikovaný pod č. 91/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Akceptace tvorby úspor na úhradu budoucí investice do společné věci jako hospodaření se společnou věcí vyplývá i z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1924/2015 (uveřejněného, stejně jako i dále označená rozhodnutí na www.nsoud.cz), v němž bylo posuzován případ shromažďování výnosů společné nemovité věci na speciálním účtu pro potřeby výměny výtahu ve společném domě. Povinnost spoluvlastníka přispívat na náklady spojené s provozem a údržbou domu posuzoval v intencích § 139 odst. 2 obč. zák. Nejvyšší soud i v usnesení ze dne 3. 4. 2008, sp. zn. 28 Cdo 770/2008.

22. Uvedené judikatorní závěry jsou v zásadě použitelné i pro poměry zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Přestože zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, obdobné výslovné ustanovení o modifikaci pravidel správy (§ 1138 o. z.) neobsahoval, odborná literatura naznačila, že dohoda o odlišných pravidlech správy mohla být uzavřena již před 1. 1. 2014 (srov. např. shodně např. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 645). Tedy i úprava hospodaření se společnou věcí měla před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dispozitivní charakter a spoluvlastníci se mohli na pravidlech hospodaření dohodnout. Takovou dohodu modifikující pravidla správy však nepředstavovalo a nadále

nepředstavuje konkrétní rozhodování o tvorbě úspor na úhradu budoucí opravy či investice do společné věci.

23. Jestliže tedy odvolací soud v napadeném rozhodnutí uzavřel, že rozhodnutí většinových spoluvlastníků v této věci nespadá pod § 1138 o. z. (nepředstavuje dohodu spoluvlastníků nemovité věci o její správě odlišné od zákonných pravidel), je jeho rozhodnutí správné.

24. Dovolací soud zde výslovně poznamenává, že obsahem dovolání, a tedy ani dovolacího přezkumu, nebyla otázka, zda rozhodnutí o výši příspěvku představuje běžnou správu či jde o rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci.

25. K otázce, zda je možné uplatnění majorizace při přijetí rozhodnutí většinových spoluvlastníků o tvorbě na budoucí údržbu a opravy věci v podílovém spoluvlastnictví, přičemž vymezení těchto nákladů absentuje nebo je pouze rámcové.

26. Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 4079/2011 (uveřejněném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod pořadovým č. C 12687) uvedl, že postačí, pokud záměr většinového spoluvlastníka bude konkretizován alespoň v takovém rozsahu, aby si menšinový spoluvlastník mohl učinit představu o konkrétní druhové podobě investic, kterou lze předpokládat. V tomto rozhodnutí rovněž uvedl, že závěry zde přijaté v podmínkách právní úpravy hospodaření se společnou věcí obsažené v § 139 odst. 2 obč. zák. lze považovat v poměrech rozhodování podle § 1128 a násl. o. z. za relevantní potud, že indikují okolnosti, za kterých může většinový spoluvlastník rozhodnout o druhu a výši uvažovaných investic do společné věci proti vůli menšinového spoluvlastníka, a rovněž, jaký prostředek soudní ochrany může přehlasovaný menšinový spoluvlastník proti rozhodnutí většinového spoluvlastníka týkající se společné věci využít.

27. Ačkoliv odvolací soud neposuzoval přímo otázku investic do společné nemovitosti, neboť o konkrétní podobě investic hrazených z tohoto fondu do společné nemovitosti budou spoluvlastníci rozhodovat v budoucnu, lze závěry výše uvedené vztáhnout i na nyní posuzovanou věc. Lze proto uzavřít, že při rozhodování o vytváření fondu budoucích oprav a na něj vázaného finančního příspěvku, postačí, bude-li záměr většinového spoluvlastníka konkretizován alespoň v takovém rozsahu, aby si menšinový spoluvlastník mohl učinit představu o konkrétní druhové podobě investic, kterou lze předpokládat. V posuzované věci se z rozhodnutí odvolacího soudu podává, že žalobci navýšení příspěvků do fondu oprav odůvodnili nutností provedení konkrétních oprav, s nimiž seznámili žalované. Podrobně přitom vysvětlili, jaké opravy je třeba provést, a co je pro řádný chod domu třeba zajistit. Takový postup je konzistentní se závěry přijatými ve shora uvedeném rozhodnutí Nejvyššího soudu.

28. Dovolatelé dále namítají, že rozhodnutí odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování, neboť odvolací soud považoval za prokázané uzavření dohody o zřízení fondu oprav, aniž by ohledně obsahu takové dohody provedl důkazy. Námitka dovolatelů, podle níž skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování, není způsobilým dovolacím důvodem ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. – tím je pouze nesprávné právní posouzení věci. Taková námitka nemůže založit přípustnost dovolání. Proto se jí dovolací soud nemohl zabývat.

29. Rovněž zpochybňují-li dovolatelé správnost výroku odvolacího soudu, aniž by však formulovali jakoukoliv otázku procesního práva, není tato námitka případné vady řízení relevantní, neboť podle ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

V. Závěr

30. S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správné. Nejvyšší soud proto dovolání žalované podle § 243d písm. a) o. s. ř. v plném rozsahu zamítl.

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování