

## Správa domu v bývalém domě SBD

Zvolením orgánů společenství vlastníků zaniká i právo správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 734/2008, ze dne 1.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce L. b. d. P. 10, proti žalovanému S. v. j. R. 58, zastoupenému advokátem, o vzájemném návrhu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 18 C 106/2004, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. září 2007, č. j. 22 Co 227/2007-111, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. září 2007, č. j. 22 Co 227/2007-111, pokud jím bylo vysloveno, že „v zamítavém výroku o vzájemném návrhu pod bodem IV. se rozsudek soudu I. stupně potvrzuje“ a ve výrocích o nákladech řízení a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 7. prosince 2006, č. j. 18 C 106/2004-86, ve výrocích pod bodem IV. a V., se ruší a věc se v tomto rozsahu vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 10 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 7. prosince 2006, č. j. 18 C 106/2004-86, rozhodl výrokem pod bodem I., že se určuje, „že žalobce je správcem domu v ulici R. 58, čp. 804, v katastrálním území P. 10 - V., hl. m. P.“, výrokem pod bodem II., že „vzájemný návrh žalovaného, aby bylo určeno, že je správcem domu v ulici R. 58, čp. 804, v katastrálním území P. 10 - V., hl. m. P., se zamítá“, výrokem pod bodem III., že „vzájemný návrh žalovaného, aby žalobce byl povinen zdržet se výkonu správy domu čp. 804, v katastrálním území P. 10 - V., R. ul. č. 58, se zamítá“, výrokem pod bodem IV., že „vzájemný návrh žalovaného, aby byl žalobce povinen předložit žalovanému vyúčtování finančních prostředků, které mu zálohově poskytli vlastníci jednotek na náklady spojené se správou, provozem a opravami domu čp. 804 v katastrálním území V. v P. 10, R. ul. č. 58 a které mu nájemci zaplatili za pronájem společných částí budovy v tomto domě v období od 1. 7. 2000 do 14. 4. 2004 se zamítá“, výrokem pod bodem V. rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce vymezil v roce 1998 v předmětném domě bytové jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a většinu jednotek převedl do vlastnictví jejich nájemců. Právní účinky prohlášení žalobce o vymezení jednotek nastaly ke dni 22. prosince 1998. Na základě tohoto prohlášení žalobce vykonával správu společných částí domu. Dne 6. prosince 2005 bylo na shromáždění S. v. j. R. 58 kvalifikovanou většinou přítomných hlasů rozhodnuto mimo jiné o změně prohlášení vlastníka budovy ze dne 22. prosince 1998 s tím, že správcem domu byl označen žalovaný a žalobce byl k tomuto datu odvolán z funkce. Poté došlo k provedení vkladu změny prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Průběh shromáždění vlastníků bytových jednotek byl osvědčen notářským zápisem. Dopisem ze dne 21. února 2006 pak zástupce žalovaného sdělil žalobci, že se shromáždění usneslo na odvolání žalobce z funkce správce domu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že na požadovaném určení je dán naléhavý právní zájem, neboť za situace, kdy oba účastníci řízení se považovali za správce domu, vytváří rozhodnutí právní základ pro jejich poměry. Soud nepřisvědčil názoru žalovaného, že na základě novely zákona č. [72/1994](#) Sb., provedené zákonem č. [103/2000](#) Sb. s účinností od 1. července 2000, došlo ze zákona k zániku oprávnění dosavadního správce vykonávat

správu domu a toto oprávnění přešlo na žalovaného, ale dospěl k závěru, že samotný vznik žalovaného jako právnické osoby (§ 9 odst. 1) nic nezměnil na postavení žalovaného jako správce domu. Soud dovodil, že změna prohlášení vlastníka budovy ze dne 6. prosince 2005, sepsaná formou notářského zápisu, je jednostranným právním úkonem učiněným v písemné formě, který nemůže bez dalšího způsobit právní účinky. Jedná se o úkon adresovaný, který se dotýká práv a postavení žalobce, proto nemohl mít vůči němu účinky, když po provedení vkladu mu nebyl oznámen, a to formou písemného doručení notářského zápisu se sdělením data skončení správy a dalších listin dosvědčujících způsobilost hlasování, když samotnou účast předsedy představenstva na shromáždění vlastníků soud nepovažoval za dostatečnou. Poukázal na neurčitost doby ukončení správcovství, když v rozporu se zněním odvolání správce, kde se hovoří o ukončení správy nejpozději do dvou měsíců, je v notářském zápise uvedena doba ukončení správy dnem 6. prosince 2005. Uzavřel, že z výkonu správy domu je stále oprávněn žalobce. Zamítavý výrok o povinnosti vydat vyúčtování finančních prostředků žalovanému zdůvodnil tím, že ze znění § 9 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. účinného do 30. června 2000 a z prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ze dne 22. prosince 1998 (písm. E, bod 2.4.) vyplývá povinnost uložená správci předkládat nejméně jednou ročně vlastníkům jednotek písemnou zprávu o své činnosti pro dům, zejména o správě, údržbě a opravách, o hospodaření domu, atd. Z uvedeného soud dovodil, že tuto povinnost má správce (žalobce) vůči jednotlivým vlastníkům bytových jednotek, nikoliv však vůči žalovanému, proto ten není aktivně věcně legitimován k podání návrhu na uvedené plnění.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 6. září 2007, č. j. 22 Co 227/2007-111, rozsudek soudu prvního stupně ve výročích pod bodem I., II. a III. změnil tak, že zamítl žalobu na určení, že žalobce je správcem domu v ulici R. 58, čp. 804, v katastrálním území P. 10 - V., hl. m. P., a určil, že správcem předmětného domu je žalovaný a žalobce je povinen zdržet se výkonu správy tohoto domu. V zamítavém výroku pod bodem IV. rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně pouze s výjimkou, že za správný nepovažoval jeho závěr, že k zániku správy domu žalobcem nedošlo. Uzavřel, že právo správy prováděné žalobcem zaniklo změnou prohlášení vlastníka dnem 6. prosince 2005; ze znění zákona č. [72/1994](#) Sb. nelze dovodit povinnost k jeho doručení žalobci a učinil-li ještě žalovaný mimo toto prohlášení výpověď správcovství podle § 582 občanského zákoníku („ObčZ“), šlo o úkon neúčinný. V dotčeném období od 1. července 2000 do 14. dubna 2004 tedy nebyl správcem domu žalovaný, ale žalobce.

Proti výroku rozsudku odvolacího soudu, kterým odvolací soud potvrdil výrok pod bodem IV. rozsudku soudu prvního stupně, podává žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu („OSŘ“). Přípustnost dovolání spatřuje v tom, že soud prvního stupně ve svém dřívějším rozsudku ze dne 21. dubna 2005 jeho vzájemnému návrhu ve výroku pod bodem IV. vyhověl a teprve po jeho zrušení rozhodl jinak, návrh zamítl, protože byl vázán právním názorem odvolacího soudu. Pokud by Nejvyšší soud neshledal přípustnost dovolání podle tohoto ustanovení, je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 OSŘ, neboť rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, řeší právní otázku v rozporu se zákonem č. [72/1994](#) Sb., a tato otázka dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena, resp. je rozhodována rozdílně. Uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Žalovaný napadá závěr odvolacího soudu, že správcovství žalobce zaniklo až změnou prohlášení vlastníka, tedy dnem 6. prosince 2005, a od toho se odvíjející závěr, že žalovaný nemá právo vůči žalobci na předložení vyúčtování domu za období od 1. července 2000 do 14. dubna 2004, neboť v té době byl ještě správcem žalobce. Namítá, že všechny zákonné podmínky vzniku žalovaného jako společenství vlastníků jednotek byly splněny již v den nabytí účinnosti zákona č. [103/2000](#) Sb., kterým byl změněn zákon č. [72/1994](#) Sb., tj. 1. července 2000. Od svého vzniku je žalovaný způsobilý se zavazovat pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Žalobce v rozporu s § 9 odst. 8 uvedeného zákona svolal první schůzi shromáždění, na které byly

přijaty stanovy společenství a zvolen jeho výbor, až 10. prosince 2002. Následně bylo společenství zapsáno u Městského soudu v Praze do rejstříku společenství vlastníků jednotek s uvedením data vzniku již dne 1. července 2000. V období od 1. července 2000 do 12. února 2003, to je do dne právní moci usnesení soudu o zápisu žalovaného do rejstříku, plnil žalobce pouze funkci orgánu společenství, ale sám nebyl správcem domu, tím byl žalovaný. V tomto jsou vývody soudu prvního stupně i soudu odvolacího nesprávné. Žalobci zaniklo oprávnění vykonávat správu předmětného domu ze zákona dnem 1. července 2000. Uplatní se zde zásada - lex posterior derogat priori - dřívější právní úprava podle níž žalobce spravoval dům, byla zrušena novou právní úpravou. Z uvedených důvodů mohl žalobce vykonávat správu domu pouze odvozeně, na základě rozhodnutí žalovaného jako společenství vlastníků jednotek. Pokud žalovaný z opatrnosti činil právní úkony směřující k ukončení správy domu žalobcem, pak se jednalo o úkony deklaratorní, mající za úkol přimět žalobce k dodržování zákona. Ani v případě změny prohlášení vlastníka budovy ze dne 6. prosince 2005 se nejednalo o konstitutivní právní úkon, kterým by zanikla či vznikla práva a povinnosti účastníkům tohoto řízení. Za situace, kdy žalobce od 1. července 2000 vykonával správu předmětného domu namísto žalovaného včetně přijímání finanční prostředků od vlastníků jednotek, kteří přispívali na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1) a finanční prostředky takto poskytnuté jsou závazkem žalovaného (§ 15 odst. 4), je žalovaný věcně aktivně legitimován k podání žaloby vůči žalobci na stanovení povinnosti k poskytnutí vyúčtování vybraných prostředků a nákladů spojených se správou, provozem a opravami domu. Žalovaný navrhuje, aby dovolací soud v dovoláním napadeném rozsahu zrušil rozsudek odvolacího soudu, popřípadě i rozsudek soudu prvního stupně, a věc vrátil příslušnému soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, neboť právní otázku zániku správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1, 2 zákona o vlastnictví bytů již dovolací soud řešil, a to jinak než v dané věci soud odvolací.

Pro úplnost se dodává, že dovolatelé opírají přípustnost dovolání o § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ, podle kterého je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Právním názorem odvolacího soudu je podle konstantní judikatury názor na to, jaký právní předpis má být ve věci aplikován, popř. jak má být právní předpis vyložen. Právním názorem významným z hlediska ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nejsou pokyny k doplnění dokazování, jestliže byl rozsudek soudu prvního stupně zrušen pro neúplnost skutkových zjištění, popř. jiné pokyny o tom, jak má soud prvního stupně dále postupovat po procesní stránce (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 2211/2000, Soudní rozhledy č. 8/2002). V dané věci zrušil odvolací soud dovolateli příznivý rozsudek pro jeho nepřezkoumatelnost, a ohledně řešené právní otázky jej nijak nezavázal; proto podle tohoto ustanovení dovolání přípustné není.

Dovolací soud se otázkou zániku práva družstva spravovat dům s bytovými jednotkami převedenými do vlastnictví členů družstva již zabýval; v rozsudku ze dne 26. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008, publikovaném v Právních rozhledech č. 9/2009 a na internetových stránkách Nejvyššího soudu, uvedl:

„Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto

zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první“ (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů).

Pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, § 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona (§ 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů). Správou domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění před novelou č. [103/2000](#) Sb. (platného „před účinností tohoto zákona“) se rozuměla správa, provoz a opravy společných částí domu (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ve znění před novelou č. [103/2000](#) Sb.).

Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství (vlastníků jednotek), řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny (§ 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů).

V dané věci odvolací soud přesvědčivě vysvětlil, jak dospěl k právnímu názoru, podle kterého zvolením orgánů společenství vlastníků zaniká i právo správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1 a 2, a dovolací soud nemá důvod se od jeho právního názoru odchýlit. Je zřejmé, že zákon tuto otázku výslovně neřeší a že jeho formulace jsou vágní; nicméně ze znění § 9 odst. 1 zákona lze dovodit, že je tu upravena nejen způsobilost ke správě, ale i pověření tuto správu vykonávat. Pokud dovolatel upozorňuje na negativní důsledky, které pro dosavadní správce takový výklad zákona může mít, je třeba upozornit na nepříznivé následky jím zastávaného právního názoru pro vlastníky jednotek, kteří by tak mohli být vázáni nevýhodnými podmínkami smluv (či jiných právních skutečností) na jejichž základě byla správa vykonávána a na jejichž obsah nemohli mít vliv. Naopak družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona má možnost získat předem dostatek informací potřebných k tomu, aby mohlo správu k okamžiku ustanovení orgánů společenství ukončit“.

Vzhledem k tomu, že citované rozhodnutí dovolacího soudu odkazuje na argumentaci uvedenou v rozhodnutí odvolacího soudu, konkrétně v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. října 2007, sp. zn. 19 Co 377/2007, cituje dovolací soud i argumentaci uvedenou v tomto rozsudku (v této věci bylo bytové družstvo žalovaným, žalobcem bylo společenství vlastníků jednotek): „Zák. č. [72/1994](#) Sb. ve znění účinném od 1. 7. 2000 (dále také jen zákon po novele) upravuje postup, jakým se po vzniku společenství vlastníků jednotek v domě, toto společenství uchopí faktického výkonu svého předmětu činnosti, tedy správy domu, jak ji má na mysli ust. § 9 odst. 1 zákona po novele. V době kdy žalobce vznikl, neměl orgány, kterými by mohl svoji činnost vykonávat, podle ust. § 9 odst. 10 zákona po novele funkci orgánů společenství plní družstvo (žalovaný - původní správce) a to do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. Žalobce zvolil výkonný orgán - výbor a schválil stanovy na první schůzi dne 16. 10. 2001, od tohoto data tedy správu domu jako svůj předmět činnosti vykonává a oprávnění dosavadního správce zaniká. Prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě je započat proces směřující k vzniku společenství vlastníků jednotek v domě a k přechodu správy domu z původního vlastníka na společenství vlastníků jednotek. V souzené věci žalovaný nejprve správu domu vykonával jako vlastník, po prohlášení o vymezení jednotek byl nadále správcem (v souladu s tímto prohlášením), po vzniku žalobce vykonával správu z důvodu, že plnil funkci orgánů společenství a po zvolení orgánů společenství jeho správa zanikla“.

Tento výklad je shodný s právním názorem, zaujatým v komentáři k zákonu o vlastnictví bytů (Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3 vydání: Praha: C. H. Beck, 2005 s. 99), byť i tento komentář konstatuje nejasnost zákona a upozorňuje na odlišné názory.

Vzhledem k tomu, že dovolací soud vychází z toho, že zvolením orgánů společenství vlastníků zaniká i právo správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, nebylo možno přisvědčit právnímu názoru odvolacího soudu, že k zániku tohoto práva nemohlo dojít dříve než byla učiněna změna prohlášení vlastníka. Jinými otázkami se dovolací soud, vázaný obsahem dovolání, v této věci nezabýval.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu uvedeném výše zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud částečně i toto rozhodnutí a věc vrátil v tomto rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

## Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)