

## Vlastnictví bytů

Členství ve společenství vlastníků jednotek podle z. č. [72/1994](#) Sb. je spojeno s vlastnictvím jednotky (§ 9 odst. 5, § 2 písm. h/) v daném domě (§ 2 písm. a/, d/), vlastníci jednotek mají právo i povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna (§ 13 odst. 1) a mají i povinnost přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (§ 15 odst. 1). Jiným osobám, které nejsou vlastníky jednotky v domě a nejsou tak ani členy společenství vlastníků jednotek v domě, zákon č. [72/1994](#) Sb. povinnost podílet se na správě domu a nákladech s tím spojených neukládá, a to ani v případě, kdy mají se společenstvím vlastníků (mimo)smluvní vztah.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3100/2013, ze dne 16.1.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Společenství vlastníků bytových jednotek domu čp. 852, M. 9, 11, 13, k. ú. B., se sídlem v B., zastoupeného JUDr. V.F., advokátem se sídlem v B., proti žalovanému Ing. R. K., P., zastoupenému JUDr. L.Š., advokátkou se sídlem v B., o zaplacení částky 123.283,60 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Prostějově pod sp. zn. 7 C 304/2009, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 26. února 2013, č. j. 17 Co 406/2011-228, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 26. února 2013, č. j. 17 Co 406/2011-228, se vyjma odstavce I. výroku zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prostějově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 28. 6. 2011, č. j. 7 C 304/2009-195, uložil žalovanému zaplatit částku 26.275,- Kč s úroky z prodlení od 30. 6. 2008 (odstavec I. výroku), zamítl žalobu v části, již se žalobce domáhal zaplacení částky 97.008,60 Kč s úroky z prodlení od 30. 6. 2008 (odstavec II. výroku) a rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků a státu (odstavec III. a IV. výroku).

Po provedeném dokazování zjistil, že žalovaný je od prosince 2004 zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky - jiný nebytový prostor v budově na parcele č. 902/143 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště B., na listu vlastnictví č. \_\_, pro obec B., k. ú. L. (dále jen „nebytový prostor“), že bez uzavřené smlouvy odebíral od žalobce teplo, aniž by za něj platil, že mu žalobce odběr tepla za období od 3. 12. 2004 do 30. 9. 2007 vyúčtoval fakturami ze dne 20. 5. 2008 se splatností 30. 5. 2008, že žalovaný namítl jejich promlčení, že dodavatelem tepla byly Teplárny B., a. s., a že vyúčtování (s nímž žalovaný nesouhlasil) bylo řádné.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu posoudil nárok žalobce podle § 451 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), a dospěl k závěru, že je částečně - do 31. 12. 2006 - promlčen (§ 100, 107 obč. zák.), neboť o vzniku bezdůvodného obohacení se žalobce dozvěděl okamžikem, kdy za žalovaného zaplatil dodávku tepla společnosti Teplárny Brno, a.s. Za důvodný pokládal jen nárok žalobce na zaplacení částky 26.275,- Kč s úroky z prodlení, představující cenu dodaného tepla za dobu od 1. 1. 2007 do 30. 9. 2007, kterou žalobce uplatnil u soudu před uplynutím promlčecí doby.

Krajský soud v Brně (odvolací soud) k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 26. 2. 2013, č. j. 17 Co 406/2011-228, rozhodnutí v napadené části (odstavec I. výroku rozsudku soudu prvního stupně nebyl

odvoláním dotčen), co do zamítnutí žaloby o zaplacení částky 19.510,90 Kč s úroky z prodlení, potvrdil (odstavec I. výroku – dále jen „potvrzující výrok“), změnil ho ohledně částky 77.497,70 Kč s úroky z prodlení, tak že tuto částku uložil žalovanému zaplatit (odstavec II. výroku – dále jen „měnicí výrok“) a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů účastníků a státu (odstavec III. – V. výroku).

Odvolací soud dospěl k závěru, že soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav, nesprávně ho však posoudil po právní stránce. Nárok žalobce nepovažoval za nárok z bezdůvodného obohacení, ale za závazkově právní vztah, který mezi účastníky vznikl podle zákona č. [72/1994](#) Sb. (§ 15 odst. 1, 2), o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Měl za to, že žalovaný jako vlastník předmětné nebytové jednotky byl povinen přispívat na náklady spojené se správou domu podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, i když účastníci neuzavřeli písemnou smlouvu o dodávkách tepla, protože nárok žalobce na zaplacení úhrad za spotřebované teplo v předmětných nebytových prostorách v období od 3. 12. 2004 do 30. 9. 2007 je dán přímo ze zákona, a protože mezi účastníky existoval závazkově právní vztah, je promlčecí doba podle § 101 obč. zák. tříletá. K datu podání žaloby tak došlo k promlčení jen částky 19.150,90 Kč za dobu od 3. 12. 2004 do 23. 9. 2005 a jen v této části není nárok žalobce důvodný, ve zbývající části proto rozsudek soudu prvního stupně změnil a uložil žalovanému zaplatit částku 77.497,70 Kč s příslušenstvím.

Proti rozsudku odvolacího soudu (vyjma potvrzujícího výroku) podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění zákona č. [404/2012](#) Sb. účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Měl za to, že napadené rozhodnutí závisí na vymezení okruhu osob, které stíhá povinnost podle § 15 odst. 1 z. č. [72/1994](#) Sb., a že tato otázka nebyla doposud v rozhodování Nejvyššího soudu vyřešena. Judikatura Nejvyššího soudu se zatím nezabývala otázkou, zda lze po osobě, která není členem společenství vlastníků jednotek určitého domu podle z. č. [72/1994](#) Sb., požadovat příspěvek na náklady spojené se správou takového domu a pozemku podle § 15 odst. 1 tohoto zákona, dodává-li toto společenství vlastníků jednotek teplo do (ne)bytové jednotky v jeho vlastnictví umístěné v jiném, samostatném (sousedícím) domě. Zdůraznil, že je vlastníkem nebytové jednotky umístěné v budově, která je samostatným domem stojícím v blízkosti obytného domu, a právě z výměňkové stanice umístěné v tomto obytném domě je vytápěná předmětná nebytová jednotka v domě, a že není vlastníkem žádné jednotky v obytném domě, ani pozemku pod tímto domem, není tedy ani členem společenství vlastníků jednotek v tomto domě. Měl za to, že nemůže být proto nositelem povinnosti podle § 15 z. č. [72/1994](#) Sb., neboť taková povinnost zatěžuje jen vlastníky jednotek v domě. Navrhl, aby dovolací soud změnil rozsudek odvolacího soudu tak, že rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocih II. a III. potvrzuje, a uložil žalobci zaplatit mu náklady řízení před soudy všech stupňů.

Dovolání (proti měnicímu výroku) podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž skončilo odvolací řízení a které závisí na vyřešení otázky, která nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena, je přípustné.

Dovolatel zpochybňuje správnost právního závěru odvolacího soudu, že nárok žalobce na žalovanou částku vyplývá z ustanovení § 15 z. č. [72/1994](#) Sb. Je-li předmětem přezkumné činnosti dovolací soudu pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, je pro závěr, zda napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení, relevantní jen právní úprava účinná v době vydání napadeného rozhodnutí a je nevýznamné, že s účinností od 1. 1. 2014 byly právní předpisy, z nichž odvolací soud při právním posouzení věci vycházel, zrušeny zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“).

Členství ve společenství vlastníků jednotek podle z. č. [72/1994](#) Sb. je spojeno s vlastnictvím jednotky

(§ 9 odst. 5, § 2 písm. h/) v daném domě (§ 2 písm. a/, d/), vlastníci jednotek mají právo i povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna (§ 13 odst. 1) a mají i povinnost přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (§ 15 odst. 1). Jiným osobám, které nejsou vlastníky jednotky v domě a nejsou tak ani členy společenství vlastníků jednotek v domě, zákon č. [72/1994](#) Sb. zjevně povinnost podílet se na správě domu a nákladech s tím spojených neukládá, a to ani v případě, kdy mají se společenstvím vlastníků (mimo)smluvní vztah.

V řízení bylo zjištěno, že žalovaný není vlastníkem žádné jednotky v domě, je však vlastníkem nebytové jednotky v jiném (sousedícím) domě. Žalovaný tak není členem žalobce (který je společenstvím vlastníků jednotek domu), a proto závazkové vztahy mezi ním a žalobcem nevznikají přímo ze z. č. [72/1994](#) Sb. Dodával-li žalobce žalovanému teplo do jeho nebytové jednotky nacházející se v jiném domě, aniž by s ním uzavřel smlouvu, je třeba jejich právní vztahy posoudit podle ustanovení § 451 a násl. obč. zák.

Protože rozsudek v napadené části, tj. v měnicím výroku, není z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, dovolací soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc v tomto rozsahu a v závislých nákladových výrocih vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. V dalším řízení odvolací soud nepřehlédne, že i když zákon č. [72/1994](#) Sb. byl s účinností od 1. 1. 2014 zrušen (§ 3080 bod 60. o. z.), stejně jako z. č. [40/1964](#) Sb. (§ 3080 bod 1. o. z.) a bytové spoluvlastnictví je upraveno v o. z. (§ 1158 - § 1222), právní poměry vzniklé před účinností o. z., tj. před 1. 1. 2014, se řídí dosavadními právními předpisy (§ 3028 odst. 1, 3 o. z.).

( zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) )

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

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)