

Nejvyšší soud se zastal SVJ proti neplatičům

Nejvyšší soud vynesl v nedávné době zajímavý rozsudek¹, ve kterém dovedl, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno „odstříhnout“ od určitých dodávek služeb ty vlastníky jednotlivých jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování. Tím se Nejvyšší soud pro vztah mezi SVJ a jednotlivými vlastníky jednotek odchýlil od dosavadní judikatury ohledně nemožnosti odepření dodávek služeb a médií ze strany pronajímatelů nájemcům - neplatičům (která pro vztah pronajímatelů a nájemců nadále platí).

Skutkový stav judikátu

Vlastník jednotky, kterým byla v dané věci obchodní společnost, žaloval společenství vlastníků spravující dům, ve kterém se jeho jednotka nachází, a domáhal se toho, aby soud uložil tomuto SVJ povinnost zajistit (obnovit) žalobci přívod teplé vody a ústředního topení do jeho jednotky.

Předchozí vlastník jednotky dlouhodobě neplatil příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Společenství vlastníků rozhodlo na shromáždění o odpojení teplé vody a topení těch jednotek, jejichž vlastníci tyto platby po více než 3 měsíce řádně nehradí.

Nový vlastník (kterým byla osoba personálně s původním vlastníkem propojená) nabytí jednotku od původního vlastníka přechodem ve veřejné dražbě dobrovolně. Po nabytí vlastnictví tři měsíce hradil platby spojené s užíváním jednotky, ale když SVJ trvalo na tom, že mu teplou vodu a topení obnoví až po úhradě dluhu za předchozího vlastníka, přestal tyto platby hradit i nový vlastník.

Nejvyšší soud se postavil na stranu SVJ a vlastníku bytu vzkázal „neplatíš - nezapínej (vodu a topení)“.

Příspěvky na správu domu a zálohy na služby

Soud vycházel z § 1180 občanského zákoníku, dle kterého má každý vlastník jednotky povinnost platit příspěvky na správu domu a pozemku. Tím se vlastník jednotky podílí na nákladech souvisejících se správou společných částí bytového domu. Naproti tomu placení služeb souvisí s užíváním samotného bytu a je upraveno v zákoně č. 67/2013 Sb. o otázkách souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.

Již dříve Nejvyšší soud judikoval, že vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku bez ohledu na to, zda má vůči hospodaření společenství výhrady, i bez ohledu na to, jaké služby mu společenství zajišťuje, neboť příspěvky na správu domu s poskytováním služeb dle zákona č. 67/2013 Sb. nesouvisejí.

Pokud jde o služby, je třeba rozlišovat ty, které si uživatel bytu (vlastník nebo nájemce)

sjednává přímo s dodavatelem (například elektřina, plyn) a ty, které mu zajišťuje pronajímatel nebo SVJ. V § 1181 občanského zákoníku je pak výslovně upravena povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby, které zajišťuje SVJ, a povinnost osoby odpovědné za správu domu (většinou SVJ) tyto zálohy řádně vyúčtovávat.

Odstříhnutí dodávek pronajímatelem

V minulosti se Nejvyšší soud zabýval možnostmi odepření poskytování služeb souvisejících s užíváním bytu pouze ve vztahu pronajímatele a nájemce. Judikatura v této otázce je poměrně konstantní a říká, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně služeb (v těchto případech se jednalo o dodávky vody). Pronajímatel přitom nemůže podmiňovat poskytování těchto služeb řádným hrazením nájmu nebo záloh. Pokud nájemce neplatí, může na něm pronajímatel dlužné částky vymáhat a případně dát nájemci výpověď z bytu. Nemůže však nájemci „zavřít kohoutky“.

Ve vztahu mezi vlastníkem jednotky a SVJ však Nejvyšší soud otázku možnosti odpojení dodávek až dosud neřešil. Nejvyšší soud v tomto případě dovedl, že judikatura vztahující se k nájemnímu vztahu se v poměrech bytového spoluvlastnictví (tedy mezi SVJ a vlastníky jednotek) neprosadí, protože tento vztah se řídí jinou právní úpravou a jinými principy než nájemní vztah.

Odstříhnutí dodávek společenstvím vlastníků

Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku. Pod správu domu a pozemku však nelze (jako u pronajímatele) vztáhnout povinnost SVJ zajistit vlastníku jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Podle výše zmíněného zákona č. 67/2013 Sb. může být SVJ poskytovatelem služeb a vlastník jednotky jejich příjemcem. V takovém případě SVJ rozhodne o rozsahu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování služeb na jednotky. V praxi se bude jednat o ty služby, které jsou z logiky věci zajišťovány pro celý dům centrálně, jako je dodávka vody, odvádění odpadních vod, osvětlení a úklid ve společných prostorách nebo odvoz odpadu.

V judikátu, o kterém tento článek pojedná



vá, pak Nejvyšší soud dovedl, že může-li společenství vlastníků rozhodnout o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může také 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, které také stanoví podrobné podmínky, za nichž lze zajištění služeb vlastníku jednotky odepřít.

Odpojení dodávek bude samozřejmě možné jen v domech, kde bude technicky proveditelné a zároveň odpojení neplatíče neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platícím, vlastníkům jednotek.

Přechod dluhů

Nejvyšší soud se však v dané věci zabýval ještě jednou důležitou otázkou, a tou je přechod dluhů souvisejících s bytem na nového vlastníka jednotky.

Pro případ převodu (tedy nejčastěji prodeje) jednotky, stanoví občanský zákoník v § 1186 odst. 22, že dluhy převodce vůči SVJ na příspěvcích na správu domu a pozemku, ale i dluhy za dodávky služeb, které SVJ zajišťuje, přecházejí na nového vlastníka (a prodávající bude ve vztahu k těmto dluhům ručitelem).

Přechodu dluhů se může kupující vyhnout pouze tak, že si vyžádá potvrzení SVJ o tom, jaké má prodávající vůči SVJ dluhy, respektive že takové dluhy nejsou. Takové potvrzení má kupující právo požadovat na prodávajícím, anebo (se souhlasem prodávajícího) přímo na SVJ.

Nově však Nejvyšší soud potvrdil, že výše uvedený přechod dluhů na nového vlastníka se týká i situace, pokud nový vlastník nabyde vlastnictví k jednotce ve veřejné dražbě dobrovolné (jako se stalo v posuzovaném případě).

Pokračování na str. 3

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 26 Cdo 3535/2022 ze dne 20.02.2024

² § 1186 odst. Občanského zákoníku: „Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“

Nejvyšší soud se zastal SVJ proti neplatičům

Pokračování ze str. 2

Závěrem

V poměrech nájemních vztahů se tedy nic nemění a pronajímatel stále nedostal efektivní nástroj, jak se vypořádat s neplatičím nájemcem. Nově však Nejvyšší soud posvětil alespoň společenstvím vlastníků možnost vlastníky jednotek, kteří jsou „černými pasažéry“, odpojit (pokud je to však vůbec z technického hlediska v daném domě možné).

Lze doporučit všem kupujícím, aby při koupi

bytu věnovali dostatečnou pozornost případným dluhům prodávajícího vůči SVJ a aby si vždy vyžádali potvrzení od SVJ o těchto dlužících. Vzhledem k tomu, že potvrzení se bude zpravidla týkat pouze již splatných dluhů, je třeba, aby si kupující ohlíželi i úhradu případných částek, jejichž splatnost ještě nastala.

Dále je třeba dodat, že vzhledem k tomu, že SVJ nemá povinnost dělit vyúčtování k datu převodu jednotky mezi prodávajícím a kupujícím, je vhodné v převodní smlouvě myslet i na to, jak se smluvní strany mezi sebou vypořá-

dají ohledně případného přeplatku / nedoplatku na platbách vůči SVJ v prvním následujícím vyúčtování SVJ po převodu jednotky za dobu, po kterou byt vlastnil a užíval ještě předchozí vlastník.

Mgr. Vendula Nejedlá
advokátka

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Realitní trh

Anketa

Po snížení repo sazby České národní banky o 0,5 % na 5,75 % se dá očekávat další pokračování růstu zájmu o hypotéční úvěry. Předpokládáte, že toto snížení repo sazby, které jistě banky promítnou do dalšího poklesu úrokové míry při poskytování hypoték, povede k růstu cen rezidenčních nemovitostí?

Na tuto otázku nám odpovědělo několik realitních odborníků z řad členů ARK ČR.

Petr Broža, REAL SPEKTRUM, a.s., Brno

Díky pohybu úrokových sazeb směrem dolů evidujeme výrazně zvýšený zájem o koupi vlastní nemovitosti a to nejen z řad zájemců o bydlení, ale i z řad investorů, kterým se opět vyplácí vložit peníze do nemovitosti namísto spořicího účtu. Také se potvrzuje, že poptávka se v loňském roce nikam „nevypařila“, ale ze strany kupujících došlo k jejímu odložení a vyčkávání na „lepší časy“. Z těchto důvodů, kdy se opět tlak na nabídku resp. zvýšená poptávka, se dá očekávat, že ceny opět porostou. Jaký to bude nárůst si ale teď nedovolují odhadovat.

Už nyní vše nasvědčuje tomu, že v Brně porostou zejména ceny novostaveb.

Mgr. Martin Minář, metr2 holding, Olomouc

Ano, domníváme se že pokles o 0,5 procentního bodu sníží úrokovou sazbu hypoték...

Předpokládáme mírné navýšení poptávky po hypotékách a tedy i nemovitostech Nicméně NEPŘEDPOKLÁDÁME celoplošné, ani lokální navyšování cen nemovitostí. Je ještě brzy a prokluz je dle našeho názoru znatelný, a tedy i reakce trhu pomalá...

Další ponížení základní úrokové sazby po-

může, byl by dobrý pokles do konce roku 2024 třeba ještě o 1,0 %...

Ing. Petr Michálek, Realitní kancelář MICHÁLEK & PARTNERS, spol. s r.o., Jihlava

Odpověď je složitá, protože trh je ovlivňován mnoha proměnnými. Pokud se však nic mimořádného nestane, tak určitě dojde k tomu co jste napsal v otázce, ale bude to chvíli trvat. Domnívám se, že letošní rok bude na Vysočině cenově spíše stagnační a růst (velmi opatrný a pozvolný) lze očekávat v následujících dvou letech. Dál si netroufám v současné složité době cokoliv predikovat.

Ing. Jaroslav Nekola, IDEAL REALITY Hradec Králové

Můj osobní názor je, že to může podnítit vyšší zájem o koupi rezidenčních nemovitostí, ale nemyslím si, že by v našem regionu to vedlo k nějakému významnějšímu růstu cen.

- red -

ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

23. 05. 2024
ONLINE

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ARK
ČESKÉ REPUBLIKY