



JUDr. DAVID KARABEC
advokát

MONITORING SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ 2012

únor 2012

TÉMA MĚSÍCE - BYTOVÉ PRÁVO

Jednostranné zvýšení nájemného za pronájem bytu

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.1.2012, sp. zn. 26 Cdo 2654/2010

Nejvyšší soud řešil poprvé ve své rozhodovací praxi otázku, **kdy počíná a končí běžet lhůta nájemce na podání žaloby na neplatnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem** podle § 3 odst. 3 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Připomeňme, že pronajímatelé bytů v Praze, v obcích ve Středočeském kraji s počtem obyvatel nad 10 000, v Brně, Plzni, Olomouci, Zlín a dalších krajských městech kromě Ostravy a Ústí nad Labem (viz výčet v § 3 odst. 1 zákona) mají právo do 31.12.2012 jednostranně zvýšit nájemné za nájem bytu.

Soud dovedl, že k zachování lhůty **nájemce musí soudu doručit žalobu na neplatnost jednostranného zvýšení nájemného do dne, který je v oznámení o zvýšení nájemného zaslaného pronajímatelem, uveden jako den vzniku povinnosti platit zvýšené nájemné.** Pokud v tomto oznámení takový den není uveden, pak běh lhůty pro podání žaloby nemůže skončit před prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci (např. při doručení oznámení nájemci 21. února lhůta k podání žaloby skončí k 31. květnu).

K možnosti soudního přezkumu volby členů výboru SVJ

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010

Podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů může vlastník bytu přehlasovaný na shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ) požádat soud, aby o této věci rozhodl, pokud jde o „důležitou záležitost“. Za takovou záležitost soud obecně považuje takové přijaté usnesení SVJ, má-li významný dopad do právního postavení, práv či povinností SVJ nebo jeho členů – vlastníků jednotek. Nejvyšší soud dále omezuje tuto definici tím, že by soud v takovém případě měl dále posuzovat, zda byly schválením napadaného usnesení SVJ porušeny právní předpisy či stanovy SVJ a pokud ano, zda mělo takové porušení závažné právní následky.

Nejvyšší soud dovedl, že vzhledem ke skutečnosti, že výbor SVJ je statutárním orgánem SVJ, je usnesení o volbě člena nebo členů výboru SVJ vždy významným rozhodnutím a má zásadní dopad do postavení společenství a jeho členů. Usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je proto vždy důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Jsou-li voleni všichni členové výboru, **může přehlasovaný vlastník soudně napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru SVJ.**

Ke vzniku společného členství manželů v bytovém družstvu

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.1.2012, sp. zn. 21 Cdo 4651/2009

Nejvyšší soud řešil otázku, kterou právní řád neupravuje, a to jaké právní následky jsou spojeny s tím, že v domě, který nabylo do vlastnictví bytové družstvo, byl do té doby nedružstevní byt ve společném nájmu manželů.

Na základě analogického použití § 703 odst. 2 občanského zákoníku soud dospěl k závěru, že v takovém případě dochází k transformaci společného nájmu bytu manželi na společný nájem družstevního bytu manželi a **pokud se stal aspoň jeden z manželů členem bytového družstva, vzniká manželům též společné členství v bytovém družstvu.**

Kdy nevznikne společný nájem bytu manželů

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.1.2012, sp. zn. 26 Cdo 4189/2010

Nejvyšší soud potvrdil svůj dřívější právní názor, podle kterého **společný nájem bytu manžely nevznikne**, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, **prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně** nebo jestliže jejich záměr trvale žít spolu nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci. Nejvyšší soud uvedl, že v takovýchto případech, tedy jestliže manželé spolu trvale nežijí, je možné analogickým užitím § 703 odst. 3 obč. zák. dovodit, že právo společného nájmu bytu manželů nevznikne.

Zatížení pozemku, na kterém se nachází bytový dům

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.2011, sp. zn. 21 Cdo 2631/2011

Nejvyšší soud řešil otázku, zda lze zřídit smlouvou **věcné břemeno na pozemku, který je na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově a jejich společných částí spjat s budovou (bytovým domem) a s vymezenými bytovými jednotkami, aniž by došlo současně k zatížení bytových jednotek samotných.**

Nejvyšší soud porovnal povahu institutu věcného břemena s vlastnickým právem. Uvedl, že v zájmu toho, aby byl "vlastnický celek" (vlastnické právo k jednotce, spoluvlastnické právo ke společným částem budovy a spoluvlastnické právo k souvisejícímu pozemku) zachován, zákon o vlastnictví bytů umožňuje převod jen tohoto "vlastnického celku" (a samostatný převod jednotlivých "vlastnictví" je zakázán), neboť nositelem vlastnického práva k jednotce, spoluvlastnického práva ke společným částem budovy a spoluvlastnického práva k souvisejícímu pozemku nemohou být

odlišné subjekty. Obdobně to platí pro instituty, jejichž možným právním následkem je převod tohoto vlastnického celku, jako jsou například právní prostředky zajištění závazku (zástavní právo nebo zajišťovací převod vlastnického práva) nebo předkupní práva.

Nejvyšší soud však uzavírá, že věcná břemena pouze omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. V případě, že pozemek, jehož vlastnictví je spojeno s vlastnictvím bytových jednotek, bude zatížen věcným břemenem, není spojen s výkonem práva odpovídajícího věcnému břemeni nárok na převod vlastnictví zatížené věci, v důsledku kterého by mohlo přejít na jiného jen samotné spoluvlastnictví pozemku. **Uzavření takové smlouvy je tedy podle Nejvyššího soudu možné.** V opačném případě by totiž vedlo k absurdním závěrům, kdy by například věcné břemeno parkování osobního automobilu bylo zřizováno současně nejen k pozemku, ale i k jednotkám a společným částem budovy (bytového domu).

Z OBČANSKÉHO PRÁVA

K povinnosti soudního exekutora odročit dražbu nemovitosti

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.1.2012, sp. zn. 20 Cdo 2176/2011

V konkrétním případě soudní exekutor nařídil **provedení exekuce prodejem (dražbou) nemovitosti** povinné společnosti k vymožení pohledávky oprávněného. Vymáhaná pohledávka však byla v mezidobí od vydání exekučního příkazu k prodeji nemovitosti a dnem dražebního jednání uspokojena v konkursním řízení vedeném proti povinné. Soudní exekutor pokračoval v provádění exekuce, když vymáhal náklady exekučního řízení, které uspokojeny nebyly. Náklady exekučního řízení je povinen určit soudní exekutor v příkazu k úhradě nákladů exekuce. Tento příkaz vydal soudní exekutor až v den konání dražby a právní moci příkaz nabyl až po uskutečnění dražby.

Nejvyšší soud dal za pravdu povinné společnosti, podle níž soudní **exekutor nemůže konat dražbu nemovitosti pro úhradu nákladů exekuce, jejichž výše není ke dni konání dražby vyčíslena pravomocným příkazem k úhradě nákladů exekuce.** Náklady exekuce totiž vznikají až jejich pravomocným určením v příkazu k úhradě nákladů exekuce a nadto v daném případě povinná společnost pak ani neměla možnost tyto náklady dobrovolně uhradit a vyhnout se tak vydražení nemovitostí.

Možnost odmítnutí dědictví

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.12.2011, sp. zn. 21 Cdo 2149/2009

Podle § 465 občanského zákoníku nemůže odmítnout dědictví ten dědic, který svým počínáním (lhostejno zda úmyslně či neúmyslně) již dal najevo, že dědictví nechce odmítnout. Počínáním, kterým dal najevo, že dědictví nechce odmítnout, se podle rozhodovací praxe soudů rozumí takové chování dědice, kterým se k zůstavitelovu majetku nebo k jeho části (např. k jednotlivé věci) projevuje jako jeho vlastník (k zůstavitelovu majetku nebo jeho části se tedy chová jako k vlastnímu majetku) nebo z něhož je jinak nepochybné, že hodlá jako dědic vstoupit do zůstavitelových práv a povinností (tedy se stát jako dědic zůstavitelovým právním nástupcem), popřípadě že vystupuje jako osoba, již svědčí dědické právo po zůstaviteli, např. se jako dědic ze zákona vyjadřuje v řízení o dědictví k platnosti závěti apod.

Nejvyšší soud v uvedené věci tak poznamenal, že za takové počínání nelze považovat jednání dědice, kterým se **jen informoval o stavu majetku a dluhů zůstavitele; jednání směřující k odvrácení hrozící škody na zůstavitelem zanechaném majetku (úschova věcí, ošetřování a krmení zůstavitelem chovaných živočichů, sklizeň ovoce aj.) ani obstarání zůstavitelova pohřbu. Takto chovající dědic může odmítnout dědictví v souladu s § 463 občanského zákoníku.**

Z OBCHODNÍHO PRÁVA

Nabývání majetku společností od svých společníků a členů statutárních orgánů

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.2.2012, sp. zn. 31 Cdo 3986/2009

Velký senát občanskoprávního a obchodněprávního kolegia Nejvyššího soudu se odchýlil od předchozích názorů Nejvyššího soudu ve věci výkladu § 196a odst. 3 obchodního zákoníku, podle kterého je nutné při nabývání majetku společníka, akcionáře, člena statutárního orgánu, dozorčí rady, prokuristy atd. společností za protihodnotu odpovídající nejméně 1/10 splaceného základního kapitálu společnosti určit cenu znaleckým posudkem znalce jmenovaného soudem.

Zatímco dříve se soudy přikláněly k výkladu, že pokud cena nebyla stanovena znalcem jmenovaným soudem, je bez dalšího uzavřená smlouva absolutně neplatná, velký senát tento bezvýjimečný názor korigoval, když podle něj předpokladem pro závěr o neplatnosti smlouvy o převodu majetku podléhající ustanovení § 196a odst. 3 obchodního zákoníku není pouze nedodržení požadavku, aby hodnota převáděného majetku byla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem, ale

současně i zjištění, že cena sjednaná ve smlouvě je pro společnost méně výhodná než cena v daném místě a čase obvyklá.

Nicméně byla-li ve smlouvě podléhající ustanovení § 196a odst. 3 obchodního zákoníku sjednána cena tržní (tj. cena v daném místě a čase obvyklá), ačkoliv cena, za níž byl majetek převeden, nebyla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem, bylo účelu (ochrany společnosti) sledovaného uvedeným ustanovení dosaženo, byť nikoliv postupem předpokládaným v ustanovení § 196a odst. 3 obchodního zákoníku.

DALŠÍ ZAJÍMAVOSTI

Místní referendum ve věci výstavby větrných elektráren

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9.2.2012, sp. zn. III. ÚS 873/09

Ústavní soud ČR dovedl, že zastupitelstvo obce musí vyhovět přípravnému výboru k uspořádání místního referenda o souhlasu s výstavbou větrných elektráren v katastru obce, přestože obec již uzavřela se soukromou společností smlouvu o spolupráci v oblasti větrné energie. Ústavní soud se neztotožnil s názory obecních soudů, které obci daly za pravdu, protože v takovém případě by dle něj bylo umožněno obci se vždy vyhnout konání místního referenda s odůvodněním, že ve věci otázky, která má být místním referendem řešena, již byla obcí uzavřena smlouva se soukromoprávním subjektem. Referendum nelze prohlásit za nepřípustné ani s odkazem na obavy obce z eventuálních smluvních sankcí, které by v návaznosti na výsledek místního referenda mohl smluvní partner obce požadovat. Může jít toliko o politický argument, kterým se orgány obce mohou snažit přesvědčit občany, aby v místním referendu hlasovali určitým způsobem.

K povinností vlastníka pozemní komunikace při odtahu vozidla

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2012, sp. zn. 33 Cdo 1901/2011

Nejvyšší soud se v dalším ze svých rozhodnutí přihlásil k dříve formulovanému závěru, že je-li vlastníkem pozemní komunikace odstraněno tam stojící vozidlo na náklady jeho provozovatele, je po odpadnutí důvodu veřejného zájmu, pro který byla komunikace označena dočasně dopravní značkou zákazu státní silničních vozidel, vlastník povinen vrátit odtahované vozidlo zpět na místo, odkud bylo odtahováno. Neučiní-li tak, nejenže nepřípustně zasahuje do vlastnických práv majitele vozidla, ale zbytečně vytváří náklady spojené s parkováním vozidla na střeženém parkovišti, které nemohou být přičítány k tíži majitele (provozovatele) vozidla.

S pozdravem,



JUDr. David Karabec

Vydáno jako informační materiál určený výhradně pro potřebu klientů
advokátní kanceláře JUDr. Davida Karabce, se sídlem v Praze 8, Na Stráži 1306/5, č.ev ČAK 7353.
tel: +420 283 843 130, fax: +420-283 840 760, e-mail.: advokatni.kancelar@karabec.cz
<http://www.karabec.cz/>.

© JUDr. David Karabec - advokát, 2012