



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 3-7

K nárokům tzv. faktického správce dle § 1136 obč. zákoníku

Str. 8-10

Odkaz žaloby na listinu obsahující další rozhodující skutečnosti

První autorský odborný časopis

Staňte se sponsorem

Aplikace práva Vám nabízí jedinečnou možnost stát se sponsorem odborného právního časopisu a inzerovat své služby napříč dílčími vydáními časopisu. Prostřednictvím této placené reklamy získáte exkluzivní zařazení do sekce sponzorů v závislosti na vybraném rozsahu.



SEKCE SPONZOŘI BUDE BRZY DOSTUPNÁ

Rezervujte si své místo ještě dnes



JUDr. Petr Ukázka LL.M.

Je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUD r. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.



advokat@test.com



+420 775 202 555



<https://www.aplikaceprava.cz/>

První autorský odborný časopis

K NÁROKŮM TZV. FAKTICKÉHO SPRÁVCE DLE § 1136 OBČ. ZÁKONÍKU

Str. 3-7

ODKAZ ŽALOBY NA LISTINU OBSAHUJÍCÍ DALŠÍ ROZHODUJÍCÍ SKUTEČNOSTI

Str. 8-10



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, redakce@aplikaceprava.cz, Křížíkova 156, 186 00 Praha 8. Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa
Datum vydání: 06. 06. 2022

K NÁROKŮM TZV. FAKTICKÉHO SPRÁVCE DLE § 1136 OBČ. ZÁKONÍKU

V právní praxi narůstají případy, kdy jeden z podílových spoluvlastníků bez souhlasu majority užívá společnou věc, odmítá ostatním spoluvlastníkům vydat klíče, pronajímá jí svévolně třetím osobám s přisvojováním celého nájemného a v následném soudním řízení o vydání užitků ze společné věci se jako tzv. faktický správce účelově snaží započítávat svoje náklady v rozsahu co soud "snese" včetně odměny za "faktickou správu mající charakter zpronevěry".

1

Občanský zákoník vychází z principu, že mimo režim neodkladných (havarijních) výdajů na společnou věc, např. havárie dodávek vody či energií, rozbitá okna či vstupní dveře, hrozící pád zdi, zatékání, narušení statiky, mají být náklady na společnou věc vynakládány v rámci vlastního rozhodování všech spoluvlastníků o správě společné věci dle § 1128 a § 1129 obč. zákoníku založeném na principu majority či zprostředkovaně správcem společné věci zvoleným dle § 1134 obč. zákoníku, případně rozhodnutím soudu dle § 1139 obč. zákoníku.

2

Vynaložení nákladů na společnou věc bez vyrozumění a souhlasu ostatních spoluvlastníků – mimo režim ustanovení § 1128 a § 1129 obč. zákoníku – je protiprávním jednáním omezující rozsah těchto nákladů, které může investující spoluvlastník úspěšně uplatnit vůči ostatním spoluvlastníkům.

3

Protiprávní jednání spoluvlastníka vynaložení nákladů na společnou věc – mimo režim ustanovení § 1128 a § 1129 obč. zákoníku – bez vyrozumění a souhlasu ostatních spoluvlastníků, byť v jejich prospěch, má za právní následek podstatnou redukci výše nákladů, kterou může investující spoluvlastník vůči ostatním ve smyslu ustanovení § 1136 obč. zákoníku úspěšně uplatnit.

4

Mimo režim neodkladných (havarijních) výdajů na společnou věc má investující spoluvlastník předem informovat ostatní spoluvlastníky o svém záměru vynaložit náklad na společnou věc včetně jeho rozsahu, ceny i termínu provedení s vyžádáním souhlasu ostatních spoluvlastníků, jinak je jeho nárok dle § 1136 obč. zákoníku omezen jen na náhradu nákladů i) v rozsahu zhodnocení společné věci, jednalo-li se o náklad, který byl všem spoluvlastníkům k prospěchu či jen na ii) náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci.

5

Institut náhrady nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci, ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku, je co do rozsahu srovnatelný s institutem náhrady nutných nákladů v rámci bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 3005 obč. zákoníku.¹⁾

6

Náklad na záchranu věci ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku nelze vykládat tak, že se jedná o náhradu účelně vynaložených nákladů jedním ze spoluvlastníků na společnou věc, ale jen o náhradu účelně vynaložených nákladů nutných na záchranu věci, tj. s vyloučením nákladů na běžnou údržbu, běžnou správu, drobné opravy,²⁾ plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru, které dlouhodobě užívají nájemci nebo jeden ze spoluvlastníků či členů jeho rodiny.

První autorský odborný časopis

7

Ustanovení § 1136 obč. zákoníku podstatným omezením rozsahu nákladů, který spoluvlastník v zájmu ostatních spoluvlastníků vynaložil bez jejich vyrozumění a souhlasu, investujícího spoluvlastníka motivuje k dodržování zákonného režimu rozhodování všech spoluvlastníků o společné věci na principu majority či zprostředkovaně řádně zvoleným správcem společné věci, jinak v praxi často dochází k sofistikované svévoli k tíži ostatních spoluvlastníků.

8

Ustanovení § 1136 obč. zákoníku je nutno v souladu s jeho smyslem vykládat poměrně restriktivně, neboť zákonem – ale i poctivostí – preferovaným způsobem správy společné věci je rozhodování všech spoluvlastníků: i) o správě i o ii) volbě a odvolání správce, a to na základě principu majority, případně iii) nahrazení rozhodnutí spoluvlastníků rozhodnutím soudu.

9

Primární zákonnou podmínkou uplatnění nákladů spoluvlastníka na společnou věc bez vyrozumění a souhlasu ostatních spoluvlastníků ve smyslu ustanovení § 1136 obč. zákoníku je, aby tento náklad byl v zájmu ostatních spoluvlastníků, a nikoli proti jejich zájmu.

10

V případě, že společnou věc užívá rovnodílňý spoluvlastník či dokonce minoritní spoluvlastník bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, případně bez rozhodnutí soudu, jedná se o protiprávní užívání společné věci jedním ze spoluvlastníků zpravidla k tíži ostatních spoluvlastníků a jedná se vždy o nepoctivé jednání.

11

V zájmu ostatních spoluvlastníků ve smyslu ustanovení § 1136 obč. zákoníku není vynaložení nákladů na faktickou správu včetně odměny za její provádění s dlouhodobým hrubým porušováním základních povinností každého správce:

- znemožňování vstupu do společné věci jejím uzamčením s odmítáním vydání klíčů
- vlastní užívání společné věci či členy jeho rodiny bez souhlasu majority
- nevypáčení náhrady za vlastní užívání společné věci či členy jeho rodiny ostatním spoluvlastníkům nad rozsah spoluvlastnického podílu
- pronajímání společné věci třetím osobám jakoby se jednalo o výlučné vlastnictví s přisvojováním celého nájemného
- neprovádění alespoň ročního vyúčtování

12

V případě, že společnou věc fakticky spravuje spoluvlastník tak, že v rámci své “správy” přes opakované výzvy ostatních spoluvlastníků např.: i) odmítá zpřístupnit společnou věc ostatním spoluvlastníkům, ii) odmítá ostatním spoluvlastníkům vydat klíče od vstupu na pozemek a do domu, iii) užívá společnou věc sám jen pro sebe či členy své rodiny, iiiii) odmítá podíl na správě společné věci v rozsahu spoluvlastnického podílu ostatních spoluvlastníků, iiiiii) sám pronajímá společnou věc vlastním jménem třetím osobám s ponecháváním si nájemného jen pro sebe, iiiiii) dlouhodobě v řádu let neinformuje nijak o průběhu správy ani nevyhovuje alespoň roční vyúčtování, jedná se o protiprávní faktickou správu.

13

Odměnu za správu společné věci ze strany faktického správce dle ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku – ale i řádně zvoleného správce – vylučuje i) dlouhodobé protiprávní užívání společné věci jen jedním z rovnodílňých spoluvlastníků či minoritním spoluvlastníkem bez souhlasu ostatních spoluvlastníků či ii) dlouhodobé hrubé porušování základních povinností řádného správce společné věci, především pak vědomě neokrádat ostatní spoluvlastníky přisvojováním si veškerých užitků ze společné věci jen pro sebe či členy své rodiny například tím, že vlastním jménem jen jednoho z nemajoritních spoluvlastníků pronajímá společnou věc, ponechává si celý nájem a nehodlá jej bez pravomocného rozsudku vyplácet.

První autorský odborný časopis

- 14** Faktickému správci nelze v režimu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku přiznat náhradu nákladů za vlastní správu včetně jeho právního zastoupení ani za vedení účetnictví, byla-li tato "správa" k tíži ostatních spoluvlastníků taková, že faktický správce porušoval základní práva ostatních spoluvlastníků zejména tím, že jim bránil v přístupu do společné věci, přisvojoval si veškeré užítky společné věci, nijak neinformoval o průběhu správy ani neprováděl alespoň roční vyúčtování.
- 15** V rámci ustanovení § 1136 odst. b) obč. zákoníku nelze přiznat poměrnou část pořizovací ceny věci dlouhodobé spotřeby, byť prokazatelně sloužily k běžné údržbě či opravám nemovitosti, např. křovinořez, míchačka, pila, bruska, sekačka, které jsou od počátku vlastnictvím investujícího spoluvlastníka. V takovém případě lze jako nutný výdaj nejvýše uznat roční odpisy z pořizovacího předmětu dlouhodobé spotřeby, byl-li nezbytný pro záchranu věci
- 16** Za nutné náklady ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku vynaložené na záchranu věci lze považovat např. náklady na havárie, např. vody, plynu, elektřiny, náklady na opravy zatékání, zasklení, opravy a výměny zámků, zákonné pojištění, případně i smluvní pojištění s výplatou pojistného plnění všem spoluvlastníkům společné věci, zákonem předepsané revize, např. revize hromosvodu, komínů, plynových kotlů, elektro revize, zaplacená daň z nemovitostí, náklady na předepsanou protipožární ochranu atd.
- 17** Za nutné náklady vynaložené na společnou bytovou či nebytovou jednotku (prostor) ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku nelze považovat vynaložené náklady na plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které, není-li výslovně ujednáno jinak, nese ze svého nájemce (uživatel) bytu či nebytového prostoru. Těmito službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Tyto náklady nesou samotní uživatelé nemovitostí (jednotek) v rámci předepisovaných a zúčtovatelných služeb spojených s nájmem (podnájmem) či s vlastním užíváním spoluvlastníka či jeho rodiny a nikoli samotný vlastník, případně spoluvlastník, který společnou věc prokazatelně neužíval.
- 18** V případě nájmu společné bytové nebo nebytové jednotky (prostoru) nelze po tuto dobu za nutné výdaje ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku považovat náklady na jejich běžnou údržbu a drobné opravy vyjmenované ve vlád. nař. 308/2015 Sb. (vyhl.č. 258/1995 Sb.), neboť je ze zákona ze svého nese jejich nájemce, nebylo-li výslovně ujednáno jinak.
- 19** Spoluvlastník, který pro sebe či členy své rodiny dlouhodobě (více než rok) užívá společnou bytovou či nebytovou jednotku (prostor), je po tuto dobu povinen ze svého nést náklady na běžnou údržbu a drobné opravy vyjmenované ve vlád. nař. 308/2015 Sb. (vyhl.č. 258/1995 Sb.) s vyloučením jejich úspěšného uplatnění jako nutných nákladů dle § 1136 písm.b) obč. zákoníku (§ 458 odst. 3 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.), jakož i ze svého nese i náklady na plnění spojená s jejich užíváním vyjmenovaná v zákoně č. 67/2013 Sb. s vyloučením jejich úspěšného uplatnění jako nutných nákladů dle § 1136 písm.b) obč. zákoníku (§ 458 odst. 3 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.) **neboť tyto náklady zásadně vznikají jen v důsledku aktivního dlouhodobého užívání každého uživatele bez rozdílu, ať již nájemce anebo spoluvlastníka, a nikoli neužívání prostor.**
- 20** Odměna za vlastní činnost na běžnou správu, jakož i odměna za vlastní práci na běžnou údržbu i na drobné opravy společné věci, se v režimu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku – obdobně i v režimu ustanovení § 3005 obč. zákoníku 1) – spoluvlastníkovi nenahrazuje, neboť spoluvlastník tyto náklady nevynaložil (nezaplatil), jakož i proto, že tyto náklady hradí plně jen nájemci (uživatelé) bytů a nebytových prostor.

21

Nelze souhlasit se závěrem judikatury a komentářové právní literatury,³⁾ že spoluvlastník výlučně užívající společnou nemovitost má vůči ostatním spoluvlastníkům právo na poměrnou náhradu nákladů v rozsahu minimálního (udržovacího) vytápění tak, aby nedocházelo ke zhoršení podstaty společné věci, jinak by obdobně mohli i nájemci vůči zálohám a vyúčtováním nákladů za vytápění pronajatého bytu či nebytového prostoru úspěšně namítnout, že požadavek pronajímatele na zaplacení vytápění v rozsahu nezbytně nutném pro zachování nemovitosti je neoprávněný, neboť jej namísto nájemců mají přeci platit sami vlastníci potažmo spoluvlastníci.

22

Náklady na minimální (udržovací) vytápění společné nemovitosti lze jako nutné výdaje v režimu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku přisoudit jen tehdy:

a) společnou nemovitost neužívá žádný ze spoluvlastníků ani není přenechána do užívání třetí osobě a

b) minimální vytápění je výjimečně prokazatelně nutné i účelné, např. nařizuje-li to zákon či rozhodnutí SVJ, nebo to výjimečně vyžadují specifické podmínky, např. vysoká vlhkost v důsledku vadné izolace, nové vnitřní omítky vyžadující po omezenou dobu stálou teplotu, ochrana kulturní památky.

Jedná-li se například o neužívaný zchátralý dům (byt, nebytový prostor) bez izolace i zateplení, jsou náklady na jeho minimální vytápění mnohdy v řádu tisíců korun měsíčně nejen ekonomicky neúčelné, ale i v rozporu se zájmem ostatních spoluvlastníků, zvláště lze-li dalšímu chátrání zamezit pravidelným větráním, izolacemi atd.

23

S katastrofickým nárůstem teplot na Zemi již ani soudy nemohou dál přehlížet, že vytápění nemovitostí, byť v udržovacím režimu, v době jejich nevyužívání musí být výjimkou, neboť v existenčním zájmu lidstva je minimalizovat spotřebu všech energií: „*Lidé přírodu potřebují, příroda lidí nikoliv.*“ (in.: Gnómy, nakladatelství Radix, 2008).

a) **přírozená změna klimatu (neovlivnitelná lidskou činností)** v důsledku např. sopečné činnosti, intenzity slunečního svitu, vychylování zemské osy.

b) **umělá změna klimatu (ovlivnitelná lidskou činností)** v důsledku aktivní činnosti lidstva, zvláště extrémním nárůstem CO₂ spalováním fosilních paliv.

Poznámky:

1.) „Nutné náklady jsou náklady, které jsou nevyhnutelné, a musel by je vynaložit i ten, komu se věc vrací (NS 28Cdo 1942/2013), bez jejichž vynaložení by byla ohrožena samotná podstata věci. Viz. I vymezení nutných nákladů v § 997. Nutné výdaje se nahrazují jen tehdy, pokud byly skutečně vynaloženy, tuto skutečnost musí prokázat osoba, která předmět BO vydává a náhradu těchto nákladů požaduje.“ (in.: Občanský zákoník, Komentář, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2017, Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol., str. 2985)

Rozsudek NS ČR ze dne 29.8.2002 sp.zn. 25Cdo 2148/2000: „Nárok na náhradu nákladů vynaložených na věc, vydávanou tím, kdo se jí bezdůvodně obohatil, není podmíněn žádnou jeho povinností, osobě oprávněné proto není možno s poukazem na § 107 odst. 3 ObčZ upřít právo uplatnit proti tomuto nároku námitku promlčení.“

„Právo na náhradu nutných nákladů zakotvuje § 458 odst. 3. Jde o takové náklady, které jsou nezbytně spojené s řádnou péčí o věc, se zachováním funkce věci, jaká byla ke dni přechodu atd. (nikoli však již náklady spjaté se zlepšením funkce této věci). Proto nevzniká nárok na úhradu nákladů pouze účelně vynaložených anebo dokonce nákladů, které by sledovaly výhradně cíl přizpůsobit věc osobním požadavkům toho, kdo náklady uplatňuje. Předpokladem nároku podle § 458 odst. 3 je, aby ten, kdo úhradu nákladů žádá, tyto náklady na věc také vynaložil. Nemůže jít proto o náklady spojené s výkony. Předpokladem úspěšného uplatnění tohoto nároku není dobrá víra toho, kdo nutné náklady vynaložil.“ (in.: Občanský zákoník, Komentář, díl II., Panorama Praha 1987, akademik prof. Zdeněk Češka a kol., str. 639-640)

Poznámky:

2) Vlád. nař. 308/2015 Sb.:

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektrického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 vlád.nař. 308/2015 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

3) rozsudek NS ČR sp.zn. 22Cdo 2466/2018 ze dne 27.11.2018: „Na nákladech na vytápění jednotky (bytu) v nezbytné míře nutné k jeho zachování se musí podílet i ten spoluvlastník, který byt neužívá.“

„Platba za dodávky tepla má však povahu smíšenou, zčásti představuje náklad na zachování společné věci (zejména je-li zřejmé, že bez vytápění v zimě by mohlo dojít k poškození nebo chátrání bytu především mrazem a vlhkostí), zčásti však teplo slouží jen tomu, kdo v bytě bydlí, k pohodě bydlení. Proto se na nákladech na vytápění bytu v rozsahu nezbytně nutném k jeho zachování musí podílet i ten spoluvlastník, který byt neužívá. Jestliže by však platby za takovéto služby byly rozděleny na všechny spoluvlastníky, založilo by to bezdůvodné obohacení toho, kdo byt skutečně užívá, ten totiž využívá pro sebe teplo v rozsahu vyšším než jaký by byl minimálně nutný k zachování předmětu vlastnictví. Stanovení poměru, v jakém se budou účastníci podílet na takových nezbytných platbách, záleží na úvaze soudu, která nesmí být zjevně nepřiměřená.“ (in.: Spáčil, J. a kol., Občanský zákoník III, Věcná práva, Komentář, 2. vydání, Praha:C.H.Beck, 2021, str. 641-642)

ODKAZ ŽALOBY NA LISTINU OBSAHUJÍCÍ DALŠÍ ROZHODUJÍCÍ SKUTEČNOSTI

Institut koncentrace řízení s nárůstem žalob (vzájemných žalob, námitek započtení) mnohdy s desítkami žalovaných (započítávaných) dílčích plnění s nedůsledným splněním povinnosti žalobce vyličit rozhodující skutečnosti již v samotné žalobě ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř. (vzájemné žalobě, zápočtu) omezuje možnost žalobce vyličit rozhodující skutečnosti zprostředkovaně odkazem na listinu.

1

Ustálená judikatura a komentářová právní literatura¹⁾ doposud vychází z názoru, že sama žaloba ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř. nemusí obsahovat vyličení všech rozhodujících skutečností, nýbrž lze vyličit i zprostředkovaně výslovným odkazem žaloby na určitou listinu přiloženou k důkazu.

2

Tento výklad v režimu koncentrace řízení, nárůstu žalob (vzájemných žalob i započtení) i s desítkami samostatně žalovatelnými dílčími nároky, jakož i postupnou ztrátou morálních zásad ve společnosti, nepovažují za souladný s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť žalovaný musí již ze samotné žaloby (vzájemné žaloby, zápočtu), případně jejího doplnění, nejpozději od jejího doručení k vyjádření vědět, co je přesně předmětem řízení a tím i předmětem dokazování.

3

V praxi tak nastávají kuriózní případy, kdy žalovaný ve smyslu ustanovení § 97 či § 98 o.s.ř. na svoji obranu uplatní vzájemnou žalobu (započtení) až desítek jednotlivých protipohledávek bez toho, že by je ve vzájemné žalobě (zápočtu) určitě vyličil jejich výši, právní důvod vzniku a splatnost atd. a k obecnému označení druhu protipohledávek do soudního spisu bez utřídění, očíslování i soupisu postupně založí fotokopie jednotlivých dokladů o zaplacení s tím, že soud má tuto mnohdy mravenčí práci vykonat za žalovaného.

4

Povinnost vyličení rozhodujících skutečností v samotné žalobě ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř., případně doplnění žaloby, se týká i vzájemné žaloby ve smyslu ustanovení § 97 o.s.ř. i námitek započtení ve smyslu ustanovení § 98 o.s.ř.

5

Vyličení rozhodujících skutečností v žalobě ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř. - obdobně ve vzájemné žalobě dle § 97 o.s.ř. i námítce započtení dle § 98 o.s.ř. – splní žalobce i tím, že v žalobě v podrobnostech odkáže výslovně na určitou listinu, kterou jako nedílnou součást k žalobě připojí (sešije, připevne atd.) tak, aby tato „součást“ žaloby byla žalovanému řádně doručena k vyjádření již s doručením vlastní žaloby a tím byla zaručena i její autentičnost.

6

V případě doručování žaloby (vzájemné žaloby dle § 97 o.s.ř., námítka započtení dle § 98 o.s.ř.) datovou schránkou postačí výslovný odkaz na určitou listinu v žalobě (vzájemné žalobě, námítce započtení) nejlépe s označením, že tato listina tvoří nedílnou součást žaloby, s jejím odesláním současně s vlastní žalobou (vzájemnou žalobou, námítkou započtení).

7

Žalovaný (žalobce v případě vzájemné žaloby či námítka započtení do žalované částky) není povinen nahlížet do spisu za účelem, aby si sám dohledal (dovodil), která že to listina obsahuje další rozhodující skutečnosti, které postrádá vlastní žaloba ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř. (vzájemná žaloba)

8

Žaloba spolu s listinou, na kterou žaloba výslovně odkazuje a která obsahuje některé rozhodující skutečnosti dle § 79 odst. 1 o.s.ř., tvoří nedílný celek, a takto musí být soudu podána a takto musí být žalovanému k vyjádření doručena, jinak nemohou nastat účinky koncentrace řízení, marné uplynutí lhůty k vyjádření atd.

9

Dokud žalovanému (v případě vzájemné žaloby žalobci) nebyla doručena žaloba s listinou, na kterou žaloba výslovně odkazuje, a která obsahuje některé rozhodující skutečnosti ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř., jenž postrádá vlastní žaloba, nemůže marně uplynout žalovanému (v případě vzájemné žaloby žalobci) lhůta k vyjádření k žalobě ani nemohou nastat zákonné podmínky pro vydání rozsudku pro uznání či rozsudku pro zmeškání, a to bez ohledu na to, že žalobce takovouto listinu již založil do spisu jako důkaz.

10

Žalobce tak může ve smyslu ustanovení § 79 odst.1 o.s.ř. (stejně ve vzájemné žalobě, započtení do žalované částky) výslovně odkázat na určitou listinu (např. fakturu), na jejímž základě se domáhá vůči žalovanému zaplacení, aniž by musel v samotné žalobě vypisovat jednotlivé i drobné položky v řádu i desítek různorodého zboží či služeb, ale vždy tato listina musí být pevně - nedílně - připojena k vlastní žalobě.

11

Vlastní doručení žaloby (vzájemného návrhu) včetně doručení listiny, na níž žaloba výslovně odkazuje a která zprostředkovaně obsahuje některé rozhodující skutečnosti ve smyslu ustanovením § 79 odst. 1 o.s.ř., zaručuje žalovanému nejen právo od počátku vědět, co je předmětem řízení a tudíž i předmětem dokazování, a k čemu a v jakém rozsahu se má vyjádřit, ale i právo na vyloučení případné manipulace (záměny, pozměnění, doplnění, ztráty) listiny volně založené k důkazu do soudního spisu, z níž zprostředkovaně vyplývají další rozhodující skutečnosti dle § 79 odst. 1 o.s.ř.

12

Žaloba je v režimu koncentrace řízení žalovanému řádně doručena - a až do této doby žalovanému po právu může běžet procesní lhůta k vyjádření k ní - až když je mu doručena listina, na níž výslovně odkazuje žaloba, v níž jsou obsaženy další rozhodující skutečnosti dle § 79 odst.1 o.s.ř., kterou postrádá vlastní žaloba, např. faktura (účetní doklad).

13

Vzájemná žaloba (zápočet žalovaného jako procesní obrana) musí rovněž obsahovat konkrétní protipohledávky, které žalovaný uplatňuje (započítává) vůči žalovanému plnění s uvedením každé jednotlivé položky zvlášť s konkrétní částkou, právním důvodem vzniku, jakož i datem splatnosti, jinak je neúplná (neurčitý).

Např. namítne-li žalovaný spoluvlastník k zápočtu svoji protipohledávku z titulu nutných nákladů na společnou věc ve smyslu ustanovení § 1136 písm.b) obč. zákoníku, musí být každá jednotlivá protipohledávka určitě vylíčena alespoň takto:

a) částka za revizi komínu zaplacená žalovaným dne

b) částka za havarijní opravu střechy proti zatékání výměnou prasklých tašek zaplacená žalovaným dne

c) částka za výměnu poškozeného zámku vstupních dveří do domu zaplacená žalovaným dne

Poznámky:

1) „Soud prvního stupně musí při zvažování, zda je žaloba projednatelná, přihlídnout též ke zprostředkovanému vyličení rozhodujících skutečností, jež mají původ v odkazu na listinu, kterou žalobci k důkazu přiložili. Podmínkou tohoto postupu je, že přiložené listiny poskytují jednoznačný skutkový závěr, který bez pochybností dokresluje žalobní tvrzení (usnesení NS sp.zn. 33Odo 1370/2004). Jestliže žalobce při vyličení svého nároku odkáže na fakturace, aniž by z těchto faktur vyplýval skutkový důvod, na jehož základě bylo fakturováno (například z důvodu na základě konkrétní smlouvy), nenaplnil tímto odkazem svojí povinnost k vyličení skutkových okolností. Odkaz na listinu, v níž má být uvedena základní skutková okolnost, musí být v žalobě uveden výslovně. Požadavek, aby žalobce doplnil vyličení rozhodujících skutečností „ve vazbě na důvodnost jednotlivě vyúčtovaných faktur co do vzniku závazku a jeho splnění“, nevytváří jasnou představu o tom, jaká další žalobní tvrzení jsou po žalobci požadována (usnesení NS sp.zn. 29Odo 213/2003).“ (in.: Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šimová, R., a kol. Občanský soudní řád, Komentář, 1. vydání, Praha: C.H.BECK 2013, str. 281).

Usnesení NS ČR ze dne 14.12.2006 sp.zn. 33Odo 137/2004: „Vyličení rozhodujících skutečností může mít - zprostředkovaně - původ i v odkazu na listinu, kterou žalobce - coby důkaz - připojí k žalobě a na kterou v textu žaloby výslovně odkáže (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. května 1996, sp. zn. 3 Cdon 370/96, ze dne 9. července 2003, sp. zn. 29 Cdo 215/2003, uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, svazku 26/2004, či ze dne 30. ledna 2003, sp. zn. 29 Cdo 1089/2000, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod číslem 35/2003).

Z obsahu spisu vyplývá, že žalobci vymezili předmět sporu dostatečným vyličením rozhodujících skutečností jednak v žalobě a jednak zprostředkovaně odkazem na listinu, kterou coby důkazní materiál soudu předložili a na niž pokud jde o specifikaci jejich požadavku na vrácení údajného přeplatku ceny díla, výslovně odkázali. Z obsahu žaloby a připojených příloh (zejména dokladů o poskytovaných platbách a tzv. kontrolního rozpočtu vypracovaného ing. Š.) je nepochybné, o čem a na jakém podkladě má soud rozhodnout. Jednoznačně je zřejmé, že se žalobci po žalovaném domáhají vrácení toho, co mu zálohově zaplatili za okna a dveře, a že tento požadavek odůvodnili tím, že od něho neobdrželi výrobky ve sjednané kvalitě a mají tudíž za to, že zaplatili za něco, co jim ve skutečnosti nebylo dodáno; tento nárok vyčíslili částkou 585.684,- Kč. Stejně tak je zřejmé, že žalobci požadují, aby jim žalovaný uhradil rozdíl mezi cenou, kterou mu za dodané truhlářské výrobky a práce (jejichž seznam je uveden v listinném důkazu, na nějž žalobci odkazují) zaplatili a hodnotou, kterou tyto výrobky a práce podle jejich názoru ve skutečnosti mají (tedy cenou, kterou měli po právu zaplatit); rovněž tento nárok žalobci vyčíslili. Nedostatek dalších upřesnění (soudem zmiňovaná absence údaje, zda smlouva o dílo obsahovala ujednání o ceně díla, resp. jednotlivých dodávek výrobků a prací) nebránil pokračování v řízení, neboť i bez další konkretizace bylo zřejmé, na základě jakých skutků jsou oba nároky uplatňovány a v jaké výši. Odvolací soud tedy především nesprávně dovodil, že „žalobci ani přibližně neuvedli peněžitě částky, které požadují z titulu jednotlivých samostatných nároků“. Stejně tak pochybil, když v rozporu se závěry formulovanými ve výše uvedených rozhodnutích Nejvyššího soudu České republiky pominul zprostředkované vyličení rozhodujících skutečností mající původ v odkazu na listinu, kterou žalobci k důkazu předložili, a uzavřel, že žaloba neobsahuje dostatečné vyličení rozhodujících skutečností a je tedy neprojednatelná.“

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa