



Mgr. JAN MATĚJÍČEK

advokát

matejcek@akvpraze.cz

+420 603 478 478

Římská 1222/53, 120 00
Praha, Vinohrady

Vážený pan
Martin Böhm, ETIQ .CZ, z.s.
Přecechtělova 2238/1
155 00 Praha 5
ID DS 8u9rtnz

Vaše č. j.: 22-24091707

V Praze dne 23.09.2024

Replika na „Žádost o posudek – obecnou informaci týkající se problematiky SVJ ohledně ručení při poskytnutí vysokého úvěru od banky“ ze dne 17.09.2024 (dále jen „žádost“)

Vážený pane Böhme,

obdržel jsem Vaši žádost o zpracování stanoviska, jež se má týkat hypotetické situace, kdy by si společenství vlastníků domu (dále jen „SVJ“), vzalo úvěr na revitalizaci domu ve výši blízkící se spolu s úroky částce 50 000 000 Kč až 100 000 000 Kč, a to zřejmě na základě rozhodnutí shromáždění SVJ.

Předně musím uvést, že ve Vaší žádosti nejsou uvedeny bližší podrobnosti ohledně poskytnutí úvěru, konkretizace SVJ či bytové jednotky, Vaše dotazy jsou obecného charakteru a nelze tak v některých případech jednoznačně zodpovědět na Vaše dotazy.

- 1) Z Vaší žádosti to sice nevyplývá, nicméně budu předpokládat, že úvěr bude poskytnut komerční bankou, a nikoliv nebankovním subjektem, se kterým by mohlo být řešení celé situace méně transparentní a pravděpodobně z hlediska podmínek i nákladnější.
- 2) Z Vaší žádosti dále nevyplývá, zda takovýto úvěr bude nějakým způsobem zajištěn, nicméně s ohledem na jeho výši budu nadále předpokládat, že poskytnutí úvěru ze strany banky bude zajištěno zástavním právem zřízeným ke všem jednotkám v domě (bez ohledu na jejich počet a velikost SVJ), neboť SVJ nevlastní žádný nemovitý majetek. Pokud by se mé předpoklady uvedené v bodě 1) výše a tomto bodě č. 2) rozcházeły s realitou, prosím o podrobnější popis situace, aby bylo možné toto vyjádření eventuálně doplnit či pozměnit dle skutečnosti.
- 3) § 1194 odst. 2 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „OZ“) uvádí, cituji: „Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“ Jedná se tedy o zákonnou úpravu ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků. Pokud v důsledku neuhrazení povinné platby ze strany vlastníka jednotky vznikne společenství vlastníků dluh u jeho věřitelů, je třeba zdůraznit, že za dluhy společenství vlastníků ručí podle ustanovení § 1194 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Toto zákonné ustanovení je významné pro jednotlivé věřitele i v těch případech, kdy by nejvyšší orgán společenství vlastníků neschválil povinnost pro jednotlivé členy hradit příspěvky určené na správu domu a pozemku, jelikož až poté může společenství vlastníků úhradu předmětného

příspěvku po svých členech požadovat. Jak uvádí i odborná literatura, „věřitelé společenství tak často nemají možnost se svých nároků vůči vlastníkům jednotek domoci jinak než právě prostřednictvím ručení.“

Zakotvení shora uvedeného institutu ručení do občanského zákoníku je pak z pohledu zákonodárce důležité i proto, že společenství vlastníků zpravidla nevlastní žádné nemovité věci, když majetkem společenství vlastníků jsou zejména příjmy z příspěvků na správu, výnosy z majetku společenství, včetně úroků z vkladů na účtech, přijatá sankční plnění (například úroky z prodlení při platbách příspěvků na správu domu nebo úhradách za služby, smluvní pokuty). Pokud tak společenství vlastníků dluží svým věřitelům z důvodu špatné platební morálky jednotlivých členů společenství vlastníků, tito věřitelé by s ohledem na žádný nemovitý majetek společenství neměli téměř žádnou šanci uspokojit své pohledávky, pokud by občanský zákoník nekonstituoval tento ručitelství vztah.

Nutno říci, že před účinností občanského zákoníku upravoval předmětnou problematiku zákon 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), který v ustanovení § 13 odst. 7 rovněž zakládal obdobný institut ručení jako současný občanský zákoník.

- 4) Upozorňuji na skutečnost, že k shora posuzovanému ustanovení § 1194 odst. 2 věta druhá OZ doposud neexistuje upřesňující judikatura nejvyšších soudů (ve vztahu k cit. § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů jsem judikaturu nejvyšších soudů neposuzoval), nicméně význam cit. zákonného ustanovení včetně jeho výkladu ze strany odborné veřejnosti je konsistentní a odpovídá shora uvedenému. Konkrétně je např. možné odkázat ohledně daného ručení na popis v odborném komentáři JUDr. Evy Kabelkové k ustanovení § 1194 odst. 2 věty druhé OZ v publikaci Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, který pro jednoznačnost cituji: „*ObčZ počítá s ručením v podílu podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (ručení podílové, nikoliv solidární), přičemž jde o ručení neomezené, tedy ručení celým majetkem každého jednotlivého vlastníka. Toto ručení nemá vliv na to, že společenství za své závazky odpovídá celým svým majetkem. Neplní-li tedy např. společenství závazky ze smlouvy o úvěru, může se věřitel uspokojovat uplatněním ručitelství závazku vůči kterémukoliv vlastníkovi jednotky, jelikož jde o individuální ručení každého vlastníka jednotky, avšak jen do výše jeho podílu na dluhu společenství, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 2018).*“
- 5) Z hlediska ručení ve vztahu k § 1124 odst. 2 věta druhá OZ je pak nutno dále uvést následující. Ručení nastupuje v situaci, kdy dlužník (v tomto případě námi uvažované obecné SVJ) by v přiměřené lhůtě dluh nesplnil a věřitel (v tomto případě komerční banka) písemně vyzve ručitele ke splnění dluhu. Ručitelství závazek není závazkem k dlužníkovi, ale jen závazkem vůči věřiteli. Ručení zaniká až zánikem dluhu (s výjimkou tzv. privativní novace), který zajišťuje, a na ručení nemá vliv, pokud by dluh zanikl pro nemožnost plnění dlužníka a ručitel jej splnit může. Odkazují v tomto na zákonnou úpravu ručení dle § 2018 a násl. OZ. Z uvedených ustanovení o ručení ve vztahu § 1194 odst. 2 věta druhá OZ a s ohledem na to, že jednotliví členové SVJ bývají přinejmenším ve většině fyzickými osobami, pak za uhrazení uvažovaného komerčního úvěru

Mgr. JAN MATĚJÍČEK

advokát

matejicek@akvpraze.cz


+420 603 478 478

Římská 1222/33, 120 00
Praha, Vinohrady

- bude každý z nich ručit v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech celým svým majetkem (do výše svého ručení, tj. v poměru podle velikosti podílu). V případě obchodních korporací, pokud jako členové SVJ v uvažovaném domě existují, tyto obchodní korporace (např. s.r.o., a.s.) budou ručit celým svým majetkem takovéto korporace do výše ručení, tj. v poměru podle velikosti podílu. Je vhodné upozornit, že eventuální ručení fyzických osob – členů SVJ celým jejich majetkem do výše ručení je nutno vykládat samozřejmě tak, že jakmile je ručitelství závazek člena SVJ uhrazen, jeho jiného majetku se situace nedotkne. V případě však ale, že člen SVJ by neměl dostatek prostředků k uhrazení svého ručitelství závazku bance, tato bude oprávněna vymáhat úhradu včetně postižení jakéhokoliv movitého či nemovitého majetku člena SVJ, a to až do výše ručení. S vyšším podílem na společných částech se výše ručení zvyšuje a samozřejmě s menším podílem na společných částech se výše ručení naopak snižuje. V případě, že budete problematiku vymáhání dluhu chtít rozebrat ještě podrobněji, sdělte mi to a vyjádření o tuto tematiku doplníme podrobněji.
- 6) Obecně je také vhodné se předem zabývat situací, kdy někteří členové SVJ mají na své byty hypotéky, tj. kupní cena při koupi bytu byla financována bankovním úvěrem zajištěným zástavním právem k danému bytu, což je dnes běžný způsob financování kupní ceny při koupi bytové jednotky. V této situaci by bylo důležité zjistit počet členů SVJ, kteří mají takto vlastnické právo k jednotkám omezeno zástavním právem ve prospěch komerčních bank, a rovněž ověřit podmínky jednotlivých úvěrujících bank, nicméně je pravděpodobné, že pokud by byl uvažovaný komerční úvěr zajišťován zřízením zástavního práva ke všem bytovým jednotkám v domě, může, dle podmínek banky, dojít ke střetu (střetům) stávajících zástavních práv bank a nově zřizovaného zástavního práva k zajištění uvažovaného komerčního úvěru. Zde nelze jednoznačně sdělit, jaký eventuální dopad tato situace na členy SVJ může mít, a to s ohledem na nedostatek informací a zcela obecné zadání, jak jsem již uvedl, nicméně je velmi pravděpodobné, že jednak by všichni členové SVJ museli zkontrolovat smluvní dokumentaci ke svým úvěrům a zástavám a jednak by tato situace musela být pravděpodobně řešena jak s bankami, v jejichž prospěch jsou zřízena existující zástavní práva, tak i s bankou uvažovaný komerční úvěr.

Doufám, že jsem odpověděl na všechny Vaše dotazy v dostatečné míře a v případě, že budete požadovat rozšíření tohoto vyjádření v jakékoliv části, prosím o upřesnění oblasti a rozsahu posouzení.




Mgr. Jan Matějíček, advokát
Advokátní kancelář Matějíček s.r.o.