

STAVBA VÝTAHU a hrazení nákladů

● ***Může společenství vlastníků jednotek většinovým rozhodnutím schválit výstavbu výtahu v bytovém domě a současně určit, že vlastníci jednotek v přízemí nebudou povinni hradit náklady spojené s jeho výstavbou, provozem a souvisejícími službami pouze proto, že výtah fakticky nevyužívají? Vyplatí se v takovém případě obrátit na soud?***

Výtah zřízený ve společných částech patří dle současné právní úpravy mezi společné části domu. Není pochyb o tom, že jde o část domu, která slouží funkčně celému domu a zvyšuje jeho užitnou hodnotu jako celku, nikoli pouze tržní hodnotu jednotlivých bytů ve vyšších patrech domu. Jeho existence se promítá do technického standardu celé stavby, do její dlouhodobé udržitelnosti i do obecné kvality bydlení, a to bez ohledu na individuální způsob užívání jednotlivých jednotek. Výtah představuje konstrukční a provozní prvek domu, jenž je svou povahou nedělitelný a jehož právní režim proto nelze relativizovat podle subjektivního prospěchu konkrétního vlastníka. Skutečnost, že jej někteří vlastníci fakticky nevyužívají, nemění nic na jeho právní povaze. Rozhodující je tedy objektivní začlenění výtahu mezi společné části domu, nikoli míra jeho každodenního využití jednotlivými spoluvlastníky.

Právní zařazení výtahu mezi společné části domu určuje i pravidla pro rozdělení nákladů na jeho pořízení, provoz i opravy. Zákon stanoví, že vlastník jednotky přispívá na správu domu (tedy i jeho společných částí) a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka budovy o vydělení bytových jednotek určeno jinak. Nepracuje se zde tedy s kritériem užívání, nýbrž se spoluvlastnickými podíly. Povinnost nést náklady na společné části domu tedy není odrazem individuálního prospěchu ze společné věci, ale důsledkem samotné účasti na bytovém spoluvlastnictví. Jednotliví spoluvlastníci se na takovém financování budou vždy podílet v po-

měru odpovídajícím jejich podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka stanoveno jinak.

Samotné schválení výstavby výtahu, jak shodně uvádí i komentářová literatura, pak spadá do působnosti shromáždění v rámci rozhodování o záležitostech správy domu. Ve standardních případech tak opravdu lze o výstavbě rozhodnout většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Takové rozhodnutí je dokonce možné přijmout i ústně, písemná forma je totiž třeba jen v případě, že by podle stanov společenství byla pro takové rozhodnutí potřebná kvalifikovaná většina.

Samotná výstavba výtahu v bytovém domě totiž obvykle nepředstavuje automaticky změnu velikosti podlahové plochy domu, o to méně pak změnu velikosti podlahové plochy jednotlivých bytových jednotek. Výtah se stává součástí společných částí domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka, včetně jejich určení a popisu obsahující informace o jejich stavební, technické a užitelské povaze. Přidání nové společné části, resp. změna jejího využití, tedy sama o sobě strukturu podílů spoluvlastníků nemění.

Teprve tehdy, pokud by výstavba výtahu byla spojena se změnou vymezení bytových jednotek nebo úpravou spoluvlastnických podílů např. proto, že stávající společné části domu nebudou pro výstavbu dostačující a bude třeba zasáhnout i do vymezení společných částí a jednotlivých jednotek, by bylo nutné postupovat cestou změny prohlášení vlastníka. K tomu již bude třeba souhlas všech dotčených vlastníků. Jinými slovy, pro posouzení, kolik hlasů je nutných pro schválení výstavby výtahu není rozhodující samotné pořízení výtahu, nýbrž to, zda jeho realizace zasahuje do právního vymezení jednotek a podílů nebo pouze do faktického rozsahu společných částí domu.

V praxi je však poměrně běžné, že se na financování pořízení a provozu výtahu, kam spadá zejména jeho údržba, rekonstrukce, revize či opravy, nepodílí vlastníci jednotek v přízemí. Jak jsme vysvětlili výše, jde o situaci nestan-

dardní. Na rozdíl od pouhého schválení pořízení výtahu, kterým nebude zasazeno do vymezení jednotlivých bytových jednotek a postačí proto k němu prostá většina hlasů všech vlastníků jednotek, bude pro zrušení povinnosti vlastníků jednotek v přízemí podílet se na nákladech pořízení a provozu výtahu potřebný souhlas všech vlastníků jednotek. Proč? Protože schválením takového vnutí je zasahováno do práv a povinností všech vlastníků jednotek. Takovou změnou se totiž trvale mění poměr výše příspěvků jednotlivých vlastníků na správu domu. Prostý souhlas shromáždění tedy v tomto případě nepostačí.

Co by se stalo, pokud by shromáždění přijalo rozhodnutí o vnutí vlastníků jednotek v přízemí z povinnosti přispívat na pořízení a provoz výtahu bez změny prohlášení vlastníků a potřebných hlasů všech vlastníků? Dotčeným vlastníkům vznikne právo navrhnout soudu, aby tuto záležitost přezkoumal. Nutno podotknout, že toto právo náleží v obecné rovině přehlasovaným vlastníkům pouze tehdy, jsou-li pro to důležité důvody. Mezi ně bude patřit např. právě uzavření smlouvy o dílo v souvislosti s realizací zřízení výtahu. Tímto způsobem tedy nelze napadnout žádné rozhodnutí přijaté shromážděním, ale v zásadě ta, která skutečně zasahují do práv dotčených vlastníků. Soud v žádném případě nebude posuzovat vhodnost či ekonomickou racionalitu investice do výstavby výtahu, nýbrž posoudí pouze, zda přijaté rozhodnutí respektuje všechny zákonem kladené požadavky a neporušuje práva jednotlivých vlastníků. Tam, kde většina bez platného právního titulu změnila rozdělení nákladů na správu domu, může být soudní ochrana nejen legitimní, ale i efektivní nástrojem ochrany. Soud může o záležitosti týkající se správy domu sám rozhodnout, ale na návrh vlastníka jednotky též zakázat, aby se společenství napadeným rozhodnutím řídilo. Obrátit se na soud dává smysl ve chvíli, kdy nejde o pouhý nesouhlas s názorem většiny, nýbrž o porušení kogentních pravidel týkajících se bytového spoluvlastnictví. Dotčený vlastník tak musí učinit nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy se o takovém rozhodnutí mohl dozvědět.

Martin Wagner
advokátní kancelář
bvp BRAUN PARTNERS