doporučeně

CPI Facility, a.s.
Lazaretní 7
615 00 Brno

V Praze dne 23. dubna 2010

MX0-10-021

Ad stanovisko CPI k úročení pohledávek vůči SVJ

Dne 21. dubna 2010 jsme obdrželi stanovisko CPI Byty, a.s., k přijatému usnesení Shromáždění vlastníků jednotek ze dne 16.2.2010, kterým se zavádí úročení nově vzniklých pohledávek SVJ za vlastníky úrokem z prodlení ve výši 0,4 % denně z výše dlužné částky. CPI Byty, a.s., do svého stanoviska vtělilo právní názor, že k tomu, aby bylo možné zatížit pohledávky jiným než zákonným úrokem z prodlení, je zapotřebí souhlas každého dlužníka s tímto postupem. CPI Byty, a.s., neuvádějí žádných argumentů, kterými by vyvozené závěry podepřely.

Stanovisko vlastníka jednotek – CPI Byty, a.s., bereme na vědomí, avšak s tímto právním názorem nesouhlasíme a označujeme jej za nesprávný. Pro lepší vzájemné porozumění dodáváme, že máme za to, že nesporujete výši úroku z prodlení, ale možnost jeho plošné aplikace toliko na základě většinového usnesení Shromáždění, a to i vůči dlužníkům-vlastníkům jednotek, kteří na Shromáždění hlasovali p r o t i tomuto opatření. Záměrně proto nebudeme dopodrobna rozvádět, proč úročení v této výši považujeme za adekvátní sledovanému cíli, kterým je zlepšení platební morálky jednotlivých vlastníků. Úrok z prodlení tak nepochybně plní zajišťovací, sankční, kompenzační a preventivní funkci a jeho výše nijak nevybočuje z pásma, které Nejvyšší soud pro daný účel shledal souladné s korektivem dobrých mravů.

Vyjděme z toho, že příspěvky na správu domu a pozemku (stejně jako na služby související s bydlením) jsou platbou stanovenou zákonem (§ 15 odst. 1,2 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění – dále jen „ZoVB“). Nejedná se tedy o smluvně dojednané plnění závislé na vůli dvou stran. Společenství je zákonem zmocněno výši záloh stanovit a plnění povinností uložených vlastníkům jednotek vymáhat (§ 9a odst. 3 ZoVB). Příslušné usnesení, kterým byly všechny v budoucnu vzniklé závazky vlastníků vůči SVJ zatíženy úrokem z prodlení, bylo přijato v souladu s ust. § 11 odst. 2 ZoVB většinou přítomných hlasů, tedy řádně.

Přestože na Shromáždění v této věci nebylo dosaženo jednomyslné shody, nelze přisvědčit závěru, že předmětné usnesení bude mít účinky pouze na vlastníky, kteří pro něho hlasovali, nebo snad dokonce kteří k tomu *inter partes* uzavřeli se Společenstvím zvláštní písemnou dohodu. Touto logikou bychom zásadně porušili princip pluralitního rozhodování ve všech případech, kde rozhodnutí vlastníků se zákonem určenou velikostí podílu (ať už nadpoloviční většina přítom-

ných/všech, nebo tříčtvrtinová většina všech) je závazné pro celé Společenství. V opačném případě naznačeném ve Vašem stanovisku, kdy by pro přijetí jakéhokoliv usnesení s účinky vůči všem vlastníkům byl zapotřebí souhlas všech těchto vlastníků, si jen těžko lze představit, že by Společenství mohlo plnit svůj účel a o čemkoliv rozhodnout. Nemluvě o tom, že takový princip by odporoval ZoVB.

Nadále jsme proto připraveni postupovat v souladu s usnesením Shromáždění ze dne 16.2.2010.

……	……
Mgr. Martin Drtina	Zuzana Walterová
předseda výboru společenství	místopředseda výboru společenství