

# Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28.04.2017, sen. zn. 29 NSČR 94/2014, ECLI:CZ:NS:2017:29.NSČR.94.2014.1

**Číslo:** 12/2019

**Právní věta:** Je-li předmětem zajištění neužívaná bytová jednotka, patří mezi náklady spojené s její správou, jež se ve smyslu ustanovení § 298 odst. 2 insolvenčního zákona odečítají od výtěžku zpeněžení, i náklady vynaložené na spotřebované energie a služby související s chodem a provozem (společných částí) domu, v němž se bytová jednotka nachází.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 28.04.2017

**Spisová značka:** 29 NSCR 94/2014

**Číslo rozhodnutí:** 12

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Byt, Insolvence, Správa cizího majetku (o. z.), Zajištění závazku

**Předpisy:** § 230 IZ. ve znění do 31.12.2013  
§ 298 IZ. ve znění do 31.12.2013

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Usnesením ze dne 6. 11. 2013, č. j. KSPH 39 INS 6776/2010-B-52, Krajský soud v Praze (dále jen „insolvenční soud“):

1/ Souhlasil s tím, aby insolvenční správkyň dlužníka (JUDr. Ing. H. H., LL. M.) vydala zajištěnému věřiteli České spořitelně, a. s. (dále jen „zajištěný věřitel Č“) výtěžek zpeněžení označených nemovitostí ve výši 42.932.731,73 Kč (bod I. výroku).

2/ Uložil insolvenční správkyňi:

a/ provést vydání výtěžku podle seznamu přihlášek pouze u zajištěných pohledávek zjištěných nebo pravomocně určených do 15 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí,

b/ zapsat do upraveného seznamu přihlášek ke každé zjištěné pohledávce zajištěného věřitele Č, jaká částka na ni byla vyplacena nebo jaká zbývající částka se vypořádá při rozvrhu,

c/ podat insolvenčnímu soudu písemnou zprávu o vydání výtěžku do 30 dnů od právní

moci tohoto rozhodnutí (bod II. výroku).

2. Insolvenční soud – cituje ustanovení § 298 odst. 1 až 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona) – vyšel z toho, že:

1/ Podle nového (znovu předloženého) rozdělovacího návrhu insolvenční správkyň z 15. 10. 2013 (B-50):

a/ Insolvenční správkyň zpeněžila nemovitosti náležející do majetkové podstaty dlužníka se souhlasem insolvenčního soudu prodejem mimo dražbu za částku 52 miliónů Kč.

b/ Podle kupní smlouvy činila kupní cena těch nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění, 6 miliónů Kč. Výtěžek zpeněžení nemovitostí, které jsou předmětem zajištění (zajišťují pohledávku zajištěného věřitele Č zjištěnou při přezkumném jednání ve výši 220 371 322,69 Kč), tak činí 46 miliónů Kč.

c/ Náklady spojené se zpeněžením, připadající na nemovitosti, které jsou předmětem zajištění, činí celkem 1 292 678 Kč (2,810 % výtěžku zpeněžení).

d/ Náklady spojené se správou nemovitostí, které jsou předmětem zajištění, činí celkem 1 135 497,59 Kč (2,468 % výtěžku zpeněžení).

e/ Odměna insolvenčního správce podle vyhlášky č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů (dále jen „vyhláška“), činí 854 349,49 Kč. Spolu s částkou 179 413,40 Kč, odpovídající 21% dani z přidané hodnoty, jde celkem o částku 1 033,762,89 Kč.

f/ K uspokojení pohledávky zajištěného věřitele Č tedy zbývá částka 42 538 061,52 Kč.

2/ V novém rozdělovacím návrhu se ani přes snížení částky získané zpeněžením nemovitostí, které byly předmětem zajištění ve prospěch zajištěného věřitele Č, nezměnila výše nákladů spojených se zpeněžením a správou nemovitostí; nebyly zohledněny náklady vztahující se k nemovitostem, které nebyly předmětem zajištění [jejich výše zůstala stejná jako v původním rozdělovacím návrhu (B-40)].

3/ Z vyúčtování nákladů za bytové a nebytové jednotky za roky 2011 a 2012 (B-42) vyplývá, že ty se u tří bytových jednotek, konkrétně A 102 [položka č. 2 soupisu majetkové podstaty (dále jen „soupis“)], C 303 (položka č. 6 soupisu) a C 403 (položka č. 7 soupisu) [dále jen „byty“] výrazně liší od jiných bytů podobných rozměrů co do nákladů za spotřebovanou vodu a teplo.

4/ Podle vyjádření insolvenční správkyň byly byty neoprávněně užívány.

3. Na tomto základě dospěl insolvenční soud k následujícím závěrům:

4. U nákladů spojených se správou nemovitostí je třeba snížit položku „služby spojené s nájemným 2011“ (34 323,32 Kč) a „služby spojené s nájemným 2012“ (815 142,58 Kč):

a/ O částku 137 334,99 Kč [součet částek uvedených ve vyúčtování (B-42) týkajících se garážových stání] představující náklady spojené s nebytovou jednotkou č. 326/701 – garáž (položka č. 25 soupisu), která nebyla předmětem zajištění ve prospěch zajištěného věřitele Č.

b/ O částku 84 775 Kč za neoprávněný odběr tepla a vody v bytech (výše částky byla určena

podle spotřeby vykazované u jiných bytů podobných rozměrů, tj. za vodu 0 Kč a za teplo podle velikosti bytu 8 300 Kč až 10 000 Kč).

5. Ostatní položky nákladů spojených se správou nemovitostí je nutno snížit v poměru kupní ceny připadající na zajištěný a nezajištěný majetek, tedy o 11,538 %, tj. o částku 33 002,33 Kč.

6. Celková výše nákladů spojených se správou nemovitostí tedy činí 880 385,27 Kč.

7. Náklady spojené se zpeněžením nemovitostí je rovněž nutno snížit ve stejném poměru (o 11,538 %, tj. o částku 149 149,19 Kč).

8. Celková výše nákladů spojených se zpeněžením nemovitostí tedy činí 1 143 528,81 Kč.

9. Odměna insolvenčního správce pak činí 862 276,19 Kč (2 % z částky 43 976 085,92 Kč). Spolu s částkou 181 078 Kč, odpovídající 21% dani z přidané hodnoty, jde celkem o částku 1 043,354,19 Kč.

10. K uspokojení pohledávky zajištěného věřitele Č tedy zbývá částka 42 932 731,73 Kč, což je částka o 394 670,21 Kč vyšší v porovnání s rozdělovacím návrhem insolvenční správkyňe.

11. K odvolání zajištěného věřitele Č Vrchní soud v Praze usnesením ze dne 30. 1. 2014, č. j. KSPH 39 INS 6776/2010, 1 VSPH 2234/2013-B-57, potvrdil usnesení insolvenčního soudu.

12. Odvolací soud vyšel při přezkoumání usnesení insolvenčního soudu z jeho skutkových zjištění a z ustanovení § 230 a § 298 insolvenčního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2013, přičemž dospěl k následujícím závěrům:

13. Pro poměry insolvenčního řízení jsou použitelné závěry formulované Nejvyšším soudem již k pojmu správa (konkursní) podstaty v „rozhodnutí“ ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. [29 Odo 197/2003](#) [šlo o usnesení uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 8, ročník 2004, pod č. 160, které je (stejně jako další rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněná níže) dostupné i na webových stránkách Nejvyššího soudu]; podle těchto závěrů se touto správou rozumí zejména činnost (včetně právních úkonů a opatření z ní vyplývajících), která směřuje k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocení konkursní podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní patří, aby majetek patřící do konkursní podstaty byl využíván v souladu se svým určením, jestliže tomu nebrání jiné okolnosti, a aby se konkursní podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem k jejímu stavu a k obvyklým obchodním příležitostem. K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil též v „rozhodnutí“ ze dne 1. 7. 2010, sp. zn. [29 Cdo 2177/2008](#) (šlo o usnesení uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 5, ročník 2011, pod č. 74). V něm vyložil, které konkrétní výdajové položky lze podřadit pojmu správa konkursní podstaty [dle § 28 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“)] a uzavřel, že daň z příjmu, k jejíž úhradě je úpadce povinen v souvislosti se zrušením konkursu, není nákladem spojeným s udržováním, správou a prodejem zpeněžené věci, práva nebo pohledávky, který by bylo možné poměrně odečíst od výtěžku zpeněžení vydávaného oddělenému věřiteli.

14. V usnesení ze dne 26. 5. 2010, č. j. KSUL 45 INS 2152/2009, 1 VSPH 404/2010-B-40, dospěl odvolací soud k závěru, že vodné není nákladem spojeným se správou nemovitostí, jež by bylo lze přičíst na vrub zajištěného věřitele; tento výdaj spojený s užíváním nemovitosti jde na vrub jedině jejímu uživateli; daň z nemovitosti je naopak typickým výdajem spojeným se správou nemovitosti, jenž lze jistě přičíst na vrub zajištěného věřitele, nejvýše však do výše 4 % výtěžku zpeněžení (§ 298 odst. 3 insolvenčního zákona).

15. V usnesení ze dne 9. 1. 2013, č. j. KSPH 38 INS 6474/2010, 1 VSPH 1541/2012-B-44, pak odvolací soud rozvedl, že za náklady spojené se správou (zpeněžené) zajištěné věci lze považovat jen

takové výdaje, které se přímo pojí s udržením hodnoty takové věci (jako jsou náklady na údržbu nebo zabezpečení věci). Jiné závazky vznikající dlužníku (buď by šlo o závazky vůči věřitelům s pohledávkami za majetkovou podstatou či věřitelům jim na roveň postaveným) do těchto nákladů bez dalšího nelze zahrnout. Mezi náklady spojené se správou zajištěné nemovitosti tedy nepatří ani mzdy zaměstnanců dlužníka, kteří v takové nemovitosti (výrobním areálu) vykonávají práci.

16. V usnesení ze dne 3. 10. 2012, č. j. MSPH 76 INS 3732/2008, 3 VSPH 142/2012-B-338, odvolací soud doplnil, že zástavní věřitel má právo, aby jeho zajištěná pohledávka s příslušenstvím byla v insolvenčním řízení uspokojena též z užitků zástavy (z nájemného) jen tehdy, jestliže mu zástavce zřídil právo brát užitky ze zástavy, popřípadě jestliže zástavce pohledávky nájemného zastavil.

17. Insolvenční správkyň vyúčtované náklady spojené se zpeněžením nemovitostí a s jejich správou se vztahovaly ke zpeněžení všech (tedy i nezastavených) nemovitostí. Insolvenční správkyň proto pochybila, když tyto náklady nerozdělila v poměru odpovídajícím kupní ceně utržené za nezastavené nemovitosti (6 miliónů Kč) a za zastavené nemovitosti (46 miliónů Kč). Na vrub zajištěného věřitele nelze přenášet náklady spojené se zpeněžením nezastavených nemovitostí.

18. Věcně správnou (a doloženou) shledal odvolací soud i strukturu nákladů spojených se zpeněžením nemovitostí. Proto lze z jejich celkové výše (1 292 678 Kč) přenést na zajištěného věřitele jen 88,462 %, což je podíl ceny zastavených nemovitostí (46 miliónů Kč) na celkové kupní ceně všech zpeněžených nemovitostí (52 miliónů Kč). Lze tedy takto „přenést“ jen částku 1 143 528,81 Kč, jež je v limitu 5 % výtěžku zpeněžení (46 miliónů Kč).

19. Za věcně správnou (a doloženou) má odvolací soud i strukturu nákladů spojených se správou nemovitostí, jež spočívají výlučně v platbách za provoz celého objektu [elektrina společných částí domu, odvoz odpadu, pojištění domu, provoz recepce a kamerový systém, provoz a údržba domu, zahradní práce, správní poplatky, STA (společná televizní anténa), teplo, úklid, vodné, výtahy]. Zpeněžované nemovitosti byly prázdné (vyjma tří neoprávněně užívaných bytů) a do majetkové podstaty z nich neplynul žádný příjem ve formě nájemného. Tyto náklady (buď insolvenční správkyň nesprávně nadepsané jako „služby spojené s nájemným“) se nevážou k užívání nemovitostí nájemníky, ale výlučně k existenci (k vlastnictví) nemovitostí.

20. Kdyby nemovitosti byly pronajaty (což se nestalo), nesl by náklady spojené s provozem celého objektu (podle nájemní smlouvy) zřejmě jejich nájemce. V takovém případě by tyto náklady zásadně nesla majetková podstata (nikoliv zajištěný věřitel Č) a náklady spojené bezprostředně s užíváním bytových a nebytových jednotek nájemníky nemovitostí by nebylo lze bez jeho souhlasu přenášet na zástavního věřitele, jenž by neměl právo na uspokojení své zajištěné pohledávky z užitků zástavy - nájemného.

21. Jinak řečeno, kdyby majetková podstata dlužníka (a tím i nezajištění věřitelé) měla profit z nájemného plynoucího ze zastavených nemovitostí, podílela by se zásadně též na nákladech s tím spojených. Odlišný výklad, dle něhož by šlo nájemné výlučně ve prospěch nezajištěných věřitelů a náklady s tím spojené jen na vrub zajištěného věřitele, by byl v rozporu se zásadami insolvenčního řízení, jež musí být vedeno tak, aby žádný z účastníků nebyl nespravedlivě poškozen nebo nedovoleně zvýhodněn a aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů (§ 5 písm. a/ insolvenčního zákona).

22. Jelikož v dané věci je nesporné, že nemovitosti nebyly nikomu pronajaty, nelze než náklady na provoz celého domu (jež se pojí výlučně k vlastnictví zpeněžovaných bytových a nebytových jednotek) považovat za náklady spojené se správou zastavených nemovitostí.

23. Co do výše nákladů spojených jen se správou zastavených nemovitostí, se odvolací soud

ztotožňuje s postupem insolvenčního soudu, jenž správně redukoval jejich výši a z celkové částky 1 135 497,59 Kč odečetl částky 137 334,99 Kč a 84 775 Kč a částku 33 002,33 Kč (odpovídající snížení všech ostatních nákladových položek spojených jen se správou zastavených nemovitostí v poměru kupní ceny na ně připadající). Je tedy správná výše nákladů spojená se správou zastavených nemovitostí (880 385,27 Kč), jakož i částka 43 976 085,92 Kč představující rozdíl mezi výnosy (46 miliónů Kč) a náklady spojenými se správou a zpeněžením zastavených nemovitostí (880 385,27 Kč + 1 143 528,81 Kč).

24. Správným shledal odvolací soud též určení odměny správkyňě podle § 1 odst. 2 vyhlášky (1 043 354,19 Kč). K uspokojení pohledávky zajištěného věřitele Č tak správně zbývá 42 932 731,73 Kč.

25. O nákladech spojených se správou nemovitostí uvedených pod položkou: „pohledávka S. D., s. r. o., ve výši 207 128 Kč“, platí vše, co bylo uvedeno výše pro položky „služby spojené s nájemným 2011“ a „služby spojené s nájemným 2012“. Jde o stejné náklady (mají stejnou strukturu) vzniklé jen v období od nabytí vlastnického práva k nemovitostem do doby jejich předání. Je jen logické, že po nabyvateli nemovitostí (S. D., s. r. o.) nelze spravedlivě požadovat, aby nesl náklady nemovitostí, které mu insolvenční správkyňě dosud nepředala.

26. Dlužno dodat, že zajištěnému věřiteli Č nic nebránilo v tom, aby podle § 230 odst. 2 insolvenčního zákona dal insolvenční správkyňi příslušné pokyny směřující k řádné správě zastavených nemovitostí (např. takové, aby nemovitosti pronajala a tím snížila náklady na jejich správu). Jestliže tak včas neučinil, nelze akceptovat jeho výtky k výši nákladů spojených se správou zastavených nemovitostí.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

27. Proti usnesení odvolacího soudu podal zajištěný věřitel Č dovolání, jehož přípustnost vymezuje ve smyslu ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), argumentem, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, konkrétně otázek:

1/ Co jsou náklady spojené se správou předmětu zajištění ve smyslu § 298 odst. 2 a 4 insolvenčního zákona?

2/ Jaké náklady spojené se správou předmětu zajištění mohou být odečteny z výtěžku zpeněžení?

3/ Jaký je obsah pojmu „správa předmětu zajištění“, který insolvenční zákon používá v § 298?

4/ Lze považovat nárok na úhradu záloh do fondu oprav společenství vlastníků jednotek za pohledávku za majetkovou podstatou, aniž by bylo doloženo konkrétní použití finančních prostředků (za předpokladu, že v majetkové podstatě jsou zapsány nevyužívané bytové jednotky)?

5/ Lze zahrnout mezi náklady spojené se správou předmětu zajištění (neužívaných bytových jednotek tvořících předmět zajištění) odečítané z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění náklady vynaložené na spotřebované energie a služby související s chodem a provozem celého bytového komplexu (tedy položky elektřina společných prostor domu, elektřina společných prostor garáží, odvoz odpadu, pojištění domu, recepce a kamerový systém, provoz a údržba domu, zahradní práce kolem domu, správní poplatky, společná televizní anténa, teplo, úklid domu, úklid garáží, vodné a údržba výtahů)?

6/ Kdyby předmět zajištění (bytové jednotky) byl pronajat, nesl by náklady spojené s provozem celého objektu (a náklady spojené bezprostředně s užíváním bytových a nebytových jednotek) zajištěný věřitel, který dal k pronájmu pokyn, nebo majetková podstata?

28. Dovolatel namítá, že v řešení uvedených otázek napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (tedy, že je dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.) a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

29. V mezích uplatněného dovolacího důvodu argumentuje dovolatel následovně:

30. Definice pojmu „správa majetkové podstaty“ uvedená v § 230 insolvenčního zákona vychází z výkladu pojmu „správa konkursní podstaty“, jak jej k zákonu o konkursu a vyrovnání podal Nejvyšší soud v usnesení sp. zn. [29 Odo 197/2003](#) (výše citovaném). Cílem správy majetkové podstaty tedy je především udržování dané věci, uchování její hodnoty a zamezení jejímu znehodnocení. Tento výklad lze přijmout rovněž pro pojem „správa předmětu zajištění“ (jelikož předmět zajištění je součástí majetkové podstaty a insolvenční správce musí při správě předmětu zajištění respektovat pokyny zajištěného věřitele).

31. K pojmu „náklady spojené se správou předmětu zajištění“ se uvádí v judikatuře Nejvyššího soudu k zákonu o konkursu a vyrovnání (ve výše zmíněném usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. [29 Cdo 2177/2008](#)), že jde o náklad, který se přímo pojí s udržováním předmětu zajištění a s jeho správou v majetkové podstatě. Nákladem spojeným se správou předmětu zajištění je proto jen takový náklad, který musí být vynaložen za účelem udržování předmětu zajištění v majetkové podstatě a uchování jeho hodnoty. Náklady sledující jiné cíle nelze zařadit mezi náklady spojené se správou předmětu zajištění. Z tohoto výkladu pak vychází interpretace nákladů spojených se správou předmětu zajištění v usnesení odvolacího soudu č. j. KSPH 38 INS 6474/2010, 1 VSPH 1541/2012-B-44 (citovaném napadeným rozhodnutím).

32. Odvolacímu soudu dovolatel vytýká nesprávnost závěru, že náklady na správu předmětu zajištění ve výši 880 385,27 Kč byly odečteny od výtěžku zpeněžení předmětu zajištění (za „služby spojené s nájemným 2011“ částkou 34 323,32 Kč a za „služby spojené s nájemným 2012“ částkou 815 142,58 Kč) po právu.

33. „Služby spojené s nájemným za rok 2011 a 2012“ zahrnovaly náklady společných částí domu (ve kterých byly umístěny bytové i nebytové jednotky tvořící předmět zajištění) na elektřinu, odvoz odpadu, pojištění domu, provoz recepce a kamerového systému, provoz a údržbu domu, zahradní práce, správní poplatky, STA (společnou televizní anténu), teplo, úklid, vodné, výtahy. Součástí těchto nákladů byly dále náklady na vytápění jednotlivých jednotek tvořících předmět zajištění (neobydlených, s výjimkou tří neoprávněně užívaných bytových jednotek). Dovolatel míní, že odvolací soud na něj přenesl povinnost tyto náklady hradit bez zákonného důvodu. Nejde (totiž) o náklady na „správu předmětu zajištění“, nýbrž o „náklady spojené s užíváním budovy, v níž se nachází předmět zajištění“ jinými osobami (uživateli těch bytových jednotek, které již byly prodány konečným vlastníkům).

34. Dovolatel má za to, že cílem správy předmětu zajištění je uchování jeho hodnoty, případně zamezení podstatnému znehodnocení předmětu zajištění. Náklady na dosažení tohoto cíle by měly být vynaloženy hospodárně a neměly by přesahovat to, oč by se případně snížila hodnota předmětu zajištění, kdyby dané náklady nebyly vynaloženy. Pro udržení hodnoty či předcházení podstatnému znehodnocení bytových či nebytových jednotek tvořících předmět zajištění ani společných prostor budovy k těmto jednotkám náležejícím nebylo nezbytné, aby byly společné prostory osvětleny, vytápěny, atd. Rovněž provoz recepce, výtahů, či poplatky za vodné nemohly nijak přispět k udržení hodnoty nemovitostí. Kdyby žádná z jednotek v budově, v níž se nachází předmět zajištění, nebyla

obydlena, náklady na služby by nebyly vynaloženy. Na hodnotu a stav předmětu zajištění by tato skutečnost neměla vliv. „Služby spojené s nájemným za rok 2011 a 2012“ proto nelze považovat za náklady spojené se správou předmětu zajištění a tyto náklady neměly být odečteny od výtěžku zpeněžení předmětu zajištění, uzavírá dovolatel.

35. K povaze pohledávky z titulu úhrady záloh do fondu oprav dovolatel především uvádí, že fondem oprav se rozumí souhrn příspěvků na správu domu a pozemku, které jsou povinni platit vlastníci jednotek nacházejících se v domě. Tuto povinnost ukládá vlastníkům jednotek ustanovení § 15 zákona 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), který zároveň určuje, že vlastníci jednotek hradí příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh placených dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech.

36. Platby do fondu oprav lze tedy charakterizovat jako paušální platby určené ke krytí předpokládaných nákladů v horizontu měsíců i let, tedy pravděpodobných nákladů, o kterých není zcela jisté, zda v budoucnosti vzniknou. Odlišný charakter záloh hrazených do fondu oprav je patrný též z komentáře k § 15 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů [FIALA, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů, 4. vydání, Praha, C. H. Beck, 2011 (dále jen „FIALA“), str. 213], který stanoví, že při převodu vlastnictví jednotky přichází v úvahu vypořádání poskytnutých záloh mezi převodcem a nabyvatelem jednotky, z čehož lze usuzovat, že nerealizované zálohy nepředstavují „vynaložené“ náklady na správu domu či pozemku, nýbrž představují částku, o jejíž výši se v budoucnu snižuje povinnost nového nabyvatele poskytnout zálohy.

37. Poskytování záloh do fondu oprav tedy nesměřuje k zamezení znehodnocení předmětu zajištění a není ani další činností, s níž je spojován pojem „správa předmětu zajištění“; zálohy se totiž užijí na správu domu či pozemku až když nějaký náklad vznikne. Těmito úvahami se odvolací soud v napadeném rozhodnutí nezabýval.

38. Z charakteru některých položek, které odvolací soud odečetl od výtěžku zpeněžení předmětu zajištění, je podle dovolatele zřejmé na první pohled, že nejde o náklady související se správou předmětu zajištění, nýbrž o náklady nezbytné pro užívání bytových jednotek, zejména pro jejich současné uživatele (majitele bytových jednotek), k čemuž dovolatel opětovně připomíná, že s výjimkou tří neoprávněně užívaných bytových jednotek předmět zajištění nebyl obydlen. Pro posouzení, zda jde o náklady související se správou předmětu zajištění, je podle dovolatele podstatná odpověď na otázku, jaký je hlavní důvod vzniku každého jednotlivého nákladu (pohledávky). Do první skupiny nákladů (těch, které jednoznačně souvisejí se správou předmětu zajištění) patří podle dovolatele náklady na pojištění domu a správní poplatky za jednotlivé bytové jednotky a garáže. Do druhé skupiny nákladů [těch, u kterých důvodem jejich vzniku není správa předmětu zajištění, neboť jsou úzce spjaty s užíváním „bytového komplexu“ jeho obyvateli (vlastníky ostatních bytových jednotek, kteří v domě aktivně bydlí)], bez nichž by nebylo možné obývat „bytový komplex“, respektive, jejichž (ne)hrazení má zásadní vliv na užívání objektu, patří podle dovolatele elektrina společných prostor domu a garáží, odvoz odpadu, recepce a kamerový systém, provoz a údržbu domu, STA (společná televizní anténa), úklid domu, úklid garáží, vodné a náklady na teplo a výtahy. Bytové jednotky tvořící předmět zajištění nebyly obývány, takže tyto náklady nelze přičíst na vrub zajištěnému věřiteli Č (dovolateli). Jako příklad uvádí dovolatel náklady na odvoz odpadu, argumentuje tím, že neužívané bytové jednotky odpad neprodukovaly, a tím, že kdyby „bytový komplex“ neužíval nikdo, takový typ nákladu by vůbec nevznikl.

39. Odvolacímu soudu dovolatel rovněž vytýká, že řádně neodůvodnil závěr, že náklady na „služby spojené s nájemným“ jsou součástí nákladů na „správu předmětu zajištění“. K tomu poukazuje i na to, že mezi takové náklady zařadil odvolací soud i „vodné“, ačkoliv v usnesení citovaném v odstavci

[14] dospěl odvolací soud k závěru, že vodné není nákladem spojeným se správou nemovitostí. Uvádí rovněž, že v odvolacím řízení poukázal na názor odvolacího soudu vyjádřený v „rozhodnutí“ (jde o usnesení“) ze dne 3. 10. 2012, č. j. MSPH 76 INS 3732/2008, 3 VSPH 142/2012-B-338, podle kterého zajištěnému věřiteli nenáleží nájemné ze zástavy (a tento výnos patří do majetkové podstaty). Podle dovolatele je logické, aby zajištěný věřitel nehradil ani náklady spojené s užíváním zástavy. V opačném případě by mohla nastat situace, kdy věřitel bude hradit náklady spojené s užíváním nemovitostí na základě nájemního vztahu, zatímco příjmy z tohoto nájemního vztahu budou součástí majetkové podstaty.

40. Odvolací soud v napadeném usnesení pouze uvedl, že kdyby byl předmět zajištění pronajat a majetková podstata by měla příjmy z nájemného, musela by nést i náklady na služby spojené s nájemným (jestliže by je podle nájemní smlouvy nesl nájemce). S tím dovolatel nesouhlasí, máje za to, že takové náklady nelze přenášet na zajištěného věřitele podle toho, zda předmět zajištění je pronajat.

41. Insolvenční správce ve vyjádření navrhuje dovolání zamítnout, máje rozlišování nákladů do oněch dvou skupin (podle vazby na užívání předmětu zajištění) za účelové.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

42. Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (ve znění účinném od 1. 1. 2014 do 29. 9. 2017) se podává z bodu 2., článku II, části první zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. Srov. k tomu dále (ve vazbě na skutečnost, že insolvenční řízení bylo zahájeno před 1. lednem 2014) i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2014, sen. zn. [29 NSČR 45/2014](#), uveřejněné pod č. 80/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek [které je (stejně jako další rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněná níže) dostupné i na webových stránkách Nejvyššího soudu].

43. Dovolání v dané věci je přípustné, když v posouzení otázek dovoláním otevřených jde o věc dovolacím soudem z větší části neřešenou.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

44. Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), se ze spisu se nepodávají, Nejvyšší soud se proto - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelem, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

45. Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

46. Skutkový stav věci, z nějž vyšly soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

47. Pro další úvahy Nejvyššího soudu jsou rozhodná následující ustanovení insolvenčního zákona a zákona o vlastnictví bytů:



(1) Správou majetkové podstaty se rozumí zejména činnost, jakož i právní úkony a opatření z ní vyplývající, pokud směřuje k tomu, aby

a/ nedocházelo ke znehodnocení majetkové podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní náleží,

b/ majetek náležející do majetkové podstaty byl využíván v souladu se svým určením, pokud tomu nebrání jiné okolnosti,

c/ se majetková podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem ke stavu majetkové podstaty a obvyklým obchodním příležitostem,

d/ byly vymoženy pohledávky dlužníka včetně plnění z neplatných a neúčinných právních úkonů.

(2) Jde-li o správu věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, která slouží k zajištění pohledávky, je insolvenční správce vázán pokyny zajištěného věřitele směřujícími k řádné správě; je-li zajištěných věřitelů více, mohou tyto pokyny udělit insolvenčnímu správci pouze společně. Insolvenční správce může tyto pokyny odmítnout, má-li za to, že nesměřují k řádné správě; v takovém případě požádá insolvenční soud o jejich přezkoumání v rámci dohlédací činnosti.

(3) Náklady spojené s provedením jeho pokynu podle odstavce 2 nese zajištěný věřitel ze svého.

#### § 298 (insolvenčního zákona)

(1) Zajištění věřitelé mají právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, jimiž byla zajištěna.

(2) Výtěžek zpeněžení po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce vydá insolvenční správce se souhlasem insolvenčního soudu zajištěnému věřiteli.

(3) Náklady spojené se zpeněžením lze odečíst nejvýše v rozsahu 5 % výtěžku zpeněžení; náklady spojené se správou nejvýše v rozsahu 4 % výtěžku zpeněžení. Se souhlasem zajištěného věřitele lze odečíst náklady i ve větším rozsahu.

(4) Zajištěnému věřiteli, který dosud nesplnil povinnost podle § 157 odst. 1, se vydá výtěžek zpeněžení po odečtení částky připadající na splnění této povinnosti.

(5) Pro zpeněžení podle § 293 se odstavec 2 použije jen tehdy, jestliže zajištěný věřitel dosud nesplnil povinnost podle § 230 odst. 3.

#### § 15 (zákona o vlastnictví bytů)

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

(2) K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek

podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně.

(3) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v odstavci 1 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

(4) Pokud vznikla právnická osoba (§ 9), jsou finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.

Ve výše uvedené podobě platila citovaná ustanovení insolvenčního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2013, pro věc rozhodném (i podle odvolacího soudu) s přihlédnutím k době, kdy vznikly (měly vzniknout) náklady odečitatelné od výtěžku zpeněžení zajištění. Z týchž příčin je znění účinné do 31. 12. 2013 rozhodné i pro citované ustanovení zákona o vlastnictví bytů.

48. Judikatura Nejvyššího soudu k otázce „správy cizího majetku“, konkrétně k otázce „správy konkursní podstaty“ v konkursních řízeních vedených podle zákona o konkursu a vyrovnání, se ustálila v závěru (z něž vychází napadené rozhodnutí i dovolatel), že správou konkursní podstaty se rozumí zejména činnost (včetně právních úkonů a opatření z ní vyplývajících), která směřuje k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocení konkursní podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní patří, aby majetek patřící do konkursní podstaty byl využíván v souladu se svým určením, jestliže tomu nebrání jiné okolnosti a aby se konkursní podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem k jejímu stavu a k obvyklým obchodním příležitostem [srov. shodně např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2012, sp. zn. [29 Cdo 1400/2010](#), uveřejněný pod č. 110/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 110/2012“) nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2865/2011](#), uveřejněný pod č. 22/2014 Sb. rozh. obč.]. Pro poměry insolvenční správy majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka se totéž podává přímo z dikce § 230 odst. 1 insolvenčního zákona.

49. Budiž dále uvedeno, že k omezení, které klade rozsahu nákladů na tu část majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka, jež je předmětem zajištění (z něž mají být uspokojeni zajištění věřitelé), ustanovení § 298 odst. 3 insolvenčního zákona, se Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení ze dne 30. 7. 2015, sen. zn. [29 NSČR 37/2013](#), uveřejněném pod č. 34/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 34/2016“), v tom směru, že postupuje-li insolvenční správce při správě majetku, který zajišťuje pohledávku zajištěného věřitele za dlužníkem, podle pokynu zajištěného věřitele, nese náklady vzniklé v souvislosti s plněním tohoto pokynu zajištěný věřitel, aniž by se uplatnilo omezení výše nákladů dle ustanovení § 298 odst. 3 věty první insolvenčního zákona. O situaci uvedenou v R 34/2016 však v dané věci nejde (pokyn, jehož náklady by byly zvažovány v poměrech dané věci, zajištěný věřitel Č nevydal).

50. V rozsudku ze dne 16. 1. 2014, sp. zn. [26 Cdo 3100/2013](#), Nejvyšší soud rovněž shrnul, že členství ve společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je spojeno s vlastnictvím jednotky (§ 9 odst. 5, § 2 písm. h/ zákona o vlastnictví bytů) v daném domě (§ 2 písm. a/ a d/ zákona o vlastnictví bytů), vlastníci jednotek mají právo i povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna (§ 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) a mají i povinnost přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (§ 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů).

51. Na výše uvedeném základě činí Nejvyšší soud k dovoláním otevřeným otázkám následující závěry.

52. Prohlášením konkursu na majetek dlužníka přešlo na insolvenčního správce dlužníka (v souladu s

ustanovením § 246 odst. 1 insolvenčního zákona) právo nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Je-li (byla-li) majetkem náležejícím do majetkové podstaty dlužníka bytová nebo nebytová jednotka podle zákona o vlastnictví bytů, je součástí řádné insolvenční správy takového majetku v době, kdy se nachází v majetkové podstatě dlužníka, i plnění povinností, které ve vztahu k bytové či nebytové jednotce příslušelo dříve dlužníku (coby vlastníku jednotky), včetně povinnosti podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna, a přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (srov. opět § 13 odst. 1 a § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Ve stejném rozsahu, v němž má insolvenční správce plnit tyto povinnosti u jednotky, která není předmětem zajištění, je plní (má plnit) i tam, kde je jednotka předmětem zajištění.

53. U nákladů spojených se správou předmětu zajištění, jímž je neužívaná (bytová či nebytová) jednotka ve smyslu § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů, pak postrádá smyslu dovolatelem prosazované členění nákladů na ty, jež „přímo“ souvisejí se správou předmětu zajištění (jednotky) a ty, jež jsou „nezbytné pro užívání bytových jednotek“, zejména pro jejich současné uživatele. Podstatné je, zda tam, kde takovou jednotku nikdo neužívá, má vlastník jednotky (dlužník, s jehož majetkem disponuje insolvenční správce) i tak povinnost příslušné náklady hradit.

54. Odvolací soud přiléhavě vystihl, že v dotčeném ohledu se struktura odečitatelných nákladů na správu předmětu zajištění ve smyslu § 298 odst. 3 insolvenčního zákona, jímž je bytová či nebytová jednotka, bude lišit podle toho, zda takový předmět zajištění je užíván, takže část těchto nákladů může být (podle jejich povahy) přičtena takovému „uživateli“.

55. Odvolací soud v napadeném rozhodnutí správně uzavřel, že označení „služby spojené s nájemným 2011“ a „služby spojené s nájemným 2012“, užití pro ony jednotlivé náklady insolvenční správkyní, je nepřesné (srov. odstavec [19] výše), takže Nejvyšší soud se k jednotlivým položkám nákladů dále vyjádří bez onoho „souhrnného“ názvu.

56. V napadeném rozhodnutí (srov. opět jeho reprodukci v odstavci [19] výše) odvolací soud předznamenal, že odečítané náklady spočívají výlučně v platbách za provoz celého objektu (domu, v němž se předmětné jednotky nacházejí, i pozemku, na kterém dům stojí). K dovolatelem zpochybňovaným položkám („druhé skupiny“) Nejvyšší soud explicitně uvádí, že není-li zde nikdo, kdo by se jako oprávněný uživatel jednotky mohl (měl) podílet na tomto nákladu (k jehož úhradě je jinak povolán vlastník jednotky), je platba odpovídající části nákladů vynaložených na 1/ úhradu elektrické energie spotřebované ve společných prostorách domu a garáží, 2/ úklid společných prostor domu a garáží, 3/ provoz a údržbu domu, 4/ úhradu tepelné energie, 5/ údržbu výtahů v domě, 6/ provoz recepce a kamerového systému, 7/ provoz společné televizní antény, 8/ správní poplatky, 9/ pojištění domu, 10/ zahradní práce kolem domu, 11/ vodné a 12/ odvoz odpadu, nákladem spojeným se správou jednotky a tudíž i nákladem spojeným se správou jednotky coby předmětu zajištění.

57. Jako nepřiléhavou odmítá Nejvyšší soud v dotčených souvislostech dovolatelovu argumentaci (srov. reprodukce dovolání v odstavci [34]), že pro udržení hodnoty či předcházení podstatnému znehodnocení bytových či nebytových jednotek tvořících předmět zajištění ani společných prostor domy k těmto jednotkám náležejícím nebylo nezbytné, aby byly společné prostory osvětleny, vytápěny, atd. a že rovněž provoz recepce, výtahů, či poplatky za vodné nemohly nijak přispět k udržení hodnoty nemovitostí. Obecná lidská zkušenost tento úsudek vyvrací, když v hodnotě zpeněžované jednotky se obvykle promítá i komfort, který jejímu uživateli přináší osvětlené a vytápěné společné prostory domu, v němž se jednotka nachází, s provozuschopnými výtahy, jakož i pocit bezpečí, jež s sebou nese provoz recepce v domě. Obdobně to platí pro provoz kamerového systému (co do pocitu bezpečí, jež přináší, ale i úlev na pojistném při obvyklém pojištění domu a domácností v něm vedených), pro provoz společné televizní antény i pro pojištění domu. Svou

hodnotu ostatně přináší (v hodnotě jednotky se promítá) i udržované okolí domu (srov. náklad označený jako „zahradní práce kolem domu“).

58. K argumentaci týkající se odvozu odpadu budiž řečeno, že pro poměry dané věci nebylo na místě spekulovat o tom, zda by se takový náklad vůbec vyskytl ve struktuře nákladů, kdyby zde nebylo žádného uživatele jednotky v domě. Podstatné je, že zde takoví uživatelé v rozhodné době byli, a že vlastník předmětných jednotek měl povinnost se poměrně podílet na úhradě tohoto nákladu, i když jeho jednotky užívány (obydleny) nebyly.

59. Nejvyšší soud neshledává (dovolatelem udávaný) rozpor ani v tom, že odvolací soud měl v usnesení citovaném v odstavci [14] dospět k závěru, že vodné není nákladem spojeným se správou nemovitostí, načež je mezi ně zahrnul. V závěrech obsažených v napadeném usnesení je kladen akcent právě na skutečnost, že většinu rozebraných nákladů nelze přičíst na vrub „uživatele“ jednotky (jenž by je obvykle, zpravidla v rámci nájemního vztahu, platil) právě proto, že žádný takový uživatel zde nebyl (předmětné jednotky nebyly užívány). Nejvyšší soud nemá pochyb o tom, že v takové situaci se závěry obsažené v usnesení odvolacího soudu citovaném v odstavci [14] neprosadí a že vodné lze přičíst na vrub správy jednotky.

60. Vše, co bylo řečeno výše k dovolatelem zpochybnovaným položkám nákladů „druhé skupiny“ (srov. odstavec [56]), platí i pro platby do fondu oprav. S dovolatelem lze souhlasit v tom, že jde o paušální platby určené ke krytí předpokládaných nákladů v horizontu měsíců i let, tedy pravděpodobných nákladů, o kterých není zcela jisté, zda v budoucnosti vzniknou (srov. i § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). To však nic nemění na tom, že povinnost k hrazení těchto paušálních plateb je součástí těch povinností, jež má vlastník jednotky coby součást řádné správy jednotky (jež ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zahrnuje i povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku). Dovolatelem citované dílo (FIALA, str. 213) připouští, že zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku „mohou být součástí majetkového vypořádání mezi převodcem a nabyvatelem“ (jednotky), což však nemá žádný vliv na skutečnost, že šlo o náklady, jež musely být vynaloženy vlastníkem jednotky v souvislosti s její správou. Dovolatelův úsudek, že tyto náklady (tedy) představují částku, o jejíž výši se v budoucnu snižuje povinnost nového nabyvatele poskytnout zálohy, potvrzuje jen to, že paušální platby vynaložené dosavadním vlastníkem jednotky se mohou promítnout v hodnotě jejího zpeněžení.

61. Zbývá dodat, že na výše uvedené závěry nemá vliv dovolatelova argumentace k „nájemnému ze zástavy“ (srov. reprodukci dovolání v odstavci [39]). Tam zmíněné usnesení odvolacího soudu bylo podrobena dovolacímu přezkumu a usnesením ze dne 30. 4. 2015, sen. zn. [29 NSČR 31/2013](#), uveřejněným pod č. 95/2015 Sb. rozh. obč., Nejvyšší soud dovolání proti němu podané zamítl. Argumentace, kterou dovolatel připíná k odkazu na ono usnesení odvolacího soudu, však není přílehlavá. K odečtení nákladů spojených s užíváním jednotek totiž dojde vždy, když užívány budou.

62. Tento závěr s sebou nese konečné posouzení dovolání jako nedůvodného. Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dovolání zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).