

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Aktivní legitimace SVJ k uplatnění nároků - podstatná změna pro praxi?

Dnes bychom chtěli zaměřit pozornost na poměrně nové rozhodnutí Nejvyššího soudu v záležitosti aktivní legitimace při uplatnění práv z vadného plnění. Až doposud v této otázce nebylo příliš jasno a vlastníci bytových jednotek byli v nejistotě, jak přistoupit k aktivní legitimaci při uplatnění práv z vadného plnění (zda mají být na straně žalobce konkrétní vlastníci jednotek, nebo může být žalobcem SVJ).

SVJ vzniká za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Za tímto účelem je SVJ oprávněné nabývat práva a samo se zavazovat k povinnostem, nicméně pouze ve věcech, které jsou vymezeny občanským zákoníkem. SVJ má tedy právní subjektivitu v případech, kdy zajišťuje správu domu a pozemku, čímž se ve smyslu § 1189 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), myslí zejména údržba a oprava společných částí domu a obecně jakékoliv činnosti, které jsou v zájmu spoluvlastníků a které přispívají k zachování domu a jeho společných částí jako funkčního celku. Judikatura se v minulosti již několikrát potýkala s otázkou způsobilosti k právním úkonům SVJ, přičemž se jednotlivá rozhodnutí shodují, že pro posouzení je stěžejní, zda daným právním úkonem (např. podáním žaloby) vykonává SVJ správu domu či nikoliv. Například dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp.zn. 29 Cdo 3269/2010, je výkonem správy domu také podání negatorní žaloby proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu. Cílem tohoto příspěvku je rozebrat rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, č.j. 26 ICdo 28/2022-92, ohledně aktivní věcné legitimace SVJ k vymáhání nároků z vad předmětu koupě.

Nejvyšší soud se ve svém rozsudku ze dne 14. 9. 2022, č.j. 26 ICdo 28/2022-92, zabýval otázkou, zda je společenství vlastníků jednotek (SVJ) aktivně věcně legitimováno k vymáhání nároků z vad předmětu koupě, a také zda může nároky vymáhat samostatně, vlastním jménem, nebo zda může jednat pouze jako přímý zástupce vlastníků jednotek.

Žalobce (společenství vlastníků jednotek) se v předmětné věci domáhal určení pravosti a výše nevykonatelné peněžité pohledávky a dílčí pohledávky, které přihlásil do insolvenčního řízení žalované a které insolvenční správce žalované popřel. Žalovaná byla původním vlastníkem budovy, ve které byly v souladu se zákonem č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytu vymezeny bytové jednotky, které žalovaná prodala novým vlastníků a v budově tak vzniklo společenství vlastníků jednotek. Žalovaná v kupních smlouvách poskytla vlastníků jednotek záruku za vady po dobu pěti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. V průběhu této záruční doby se v některých jednotkách a na společných částech domu objevily vady, jejichž odstranění se žalobce domáhal v soudním sporu, který byl z důvodu úpadku dlužnice přerušen. Pohledávku představující nárok na odstranění vad proto žalobce uplatnil v insolvenčním řízení, přičemž právo uplatnit záruku za vady na žalobce vlastníci jednotek přenesli dohodami.

Soudy prvního a druhého stupně žalobu zamítly z důvodu, že SVJ není oprávněno vymáhat nároky z vad předmětu koupě a není tak aktivně legitimováno k podání žaloby. Žalobce tak v této věci podal dovolání.

Účelem SVJ je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu prohlašuje občanský zákoník SVJ za právnickou osobu a přiznává mu způsobilost mít práva a povinnosti a zároveň se zavazovat k povinnostem a nabývat pro sebe svým jednáním práva, tedy mu přiznává právní osobnost a svéprávnost. Z toho plyne, že SVJ nejedná z pověření vlastníků jednotek, ale samo vykonává svá práva jako by samo bylo vlastníkem. Otázku vymezení správy domu upravuje § 1189 a násl., který Nejvyšší soud vyložil tak, že se správa domu a pozemku vztahuje na různé činnosti, včetně péče o společné části domu, jejichž výkon jednotlivými vlastníky by byl obtížný, případně nemožný. Veden výše nadepsanými poznatky vyložil Nejvyšší soud § 1196 odst. 2 tak, že SVJ zastupuje vlastníky jednotek také při uplatňování práv z vad na společných částech domu. Nejvyšší soud uzavřel, že SVJ má v rámci domu a pozemku ohledně společných částí domu aktivní věcnou legitimaci k podání žaloby vyplývající z práva věcného i žaloby odvíjející se z práva závazkového. Posléze však musí nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky. **Dle výkladu Nejvyššího soudu může SVJ zastupovat spoluvlastníky také v případě, že se vady budou týkat samotného bytu**, což je nepochybně praktické v případě, kdy se stejná vada týká většího množství bytů. Práva z vad bytu tak může kromě vlastníka uplatňovat také SVJ. Toto rozhodnutí poměrně výrazně rozšiřuje okruh záležitostí, v nichž může SVJ činit právní úkony. V souvislosti s tím se nabízí otázka, zda by mohlo SVJ samostatně uplatňovat nároky z vad bytu například i proti vůli vlastníka? A naplňuje ještě takové jednání účel vzniku SVJ, jak jej vylíčil Nejvyšší soud? Další potenciálně problematická otázka je, jak naložit se získaným plněním, jestliže se v mezidobí změní vlastník některé z jednotek. Nepochybně lze jen doporučit, aby tuto otázku mezi sebou vyjasnil původní vlastník s vlastníkem novým.

Závěrem Nejvyšší soud uvádí, že zastupování SVJ podle § 1196 odst. 2 občanského zákoníku se týká také jednotek a společných částí domu, které jsou vymezené ještě podle zákona č. [72/1994](#) Sb., přestože ve znění tohoto předpisu nejsou společné části domu zahrnuty jako součást jednotky. S ohledem na výše popsané skutečnosti Nejvyšší soud napadené rozsudky zrušil. Závěry Nejvyššího soudu pro praxi jednoznačně vítáme.



Mgr. Miroslav Papoušek,
advokát



Martin Hušek,
paralegal



Valíček & Valíčková

advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)