12. 3. 2025

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

Aktivní věcná legitimace při uplatňování práv z vad bytové jednotky, týkají-li se vady společných částí bytového domu

Minulý rok jsme čtenáře v článku vydaného dne 23.4.2024 pod názvem „Vady bytové jednotky váznoucí na společných částech domu – SVJ nebo vlastník bytu?“ informovali o problematice aktivní věcné legitimace v případě vad bytové jednotky, které se však svou povahou dotýkají společných částí bytového domu – tj. kdo může uplatňovat práva za takové vady. Jednalo se o reakci na tehdy aktuální rozhodovací praxi Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích, a to v případě závažných vad oken, které se po koupi rozhodl řešit právě vlastník bytové jednotky.

Citovaný krajský soud v jím projednávaném případě dospěl k ryze formálnímu výkladu aktuálně platné právní úpravy. Dovodil totiž, že okna bytové jednotky jsou jakožto otvorová výplň zdí bytového domu společnou částí bytového domu. Potud lze s krajským soudem souhlasit (viz přiměřeně návaznost na § 1159 NOZ). K tomu však krajský soud s odkazem na § 1196 odst. 2 NOZ dodal, že v takovém případě náleží aktivní věcná legitimace toliko společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Citované ustanovení zní: *„(2) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv*“.

Rozsudek krajského soudu nakonec napadla žalobkyně dovoláním, o kterém kladně rozhodl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 14.1.2025, č.j. 26 Cdo 1854/2024-307, a to tak, že rozhodnutí krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolací soud v meritu uplatněné dovolací otázky stran aktivní věcné legitimace potvrdil úvahy a argumentaci dovolatelky, když odkázal na smysl a účel právní ochrany vlastníka jednotky a starší rozhodovací praxi, mj. odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.9.2022, sp.zn. 26 ICdo 28/2022.

Nejvyšší soud dovodil, že § 1196 odst. 2 NOZ dává SVJ „oprávnění“ zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování nároků z vad váznoucích na jednotce, což ale neznamená, že se stejné ochrany nemůže chopit sám vlastník takové jednotky. Smyslem a účelem citované zákonné úpravy má být umožnit efektivní uplatnění nároků z vad jednotky v situacích, kdy jejich samostatné uplatňování může být leckdy pro nabyvatele jednotky velmi obtížné, ne-li prakticky nemožné, někdy také nepraktické – např. *„půjde-li o větší vady zasahující společné části, spočívaly by na vlastníkovi jednotky, jenž by samostatně uplatňoval nároky z těchto vad, veškeré nároky plynoucí z břemene tvrzení a důkazního, sám by nesl veškeré náklady řízení atd., a naopak v případě, že by vady uplatňovali všichni vlastníci jednotek, rovněž by mohlo dojít k nepříliš praktické mnohonásobné pluralitě účastníků na jejich straně. Proto dává zákon společenství výslovné oprávnění k uplatnění těchto nároků za všechny vlastníky jednotek souhrnně*“. Znamená to přitom, že SVJ podle § 1196 odst. 2 NOZ může zastupovat vlastníky jednotek nejen v případě, že se vady budou týkat společných částí nemovité věci, ale také v případě, že půjde o vady čistě přímo v jednotce (je přitom nerozhodné, zda se jedná o bytový či nebytový prostor). Podle Nejvyššího soudu může být postup skrze SVJ praktický zejména tehdy, pokud se stejná vada bude týkat většího množství jednotek v téže nemovité věci (např. bytovém domě).

Na straně druhé však Nejvyšší soud uvedl, že úprava „zákonného“ zastoupení skrze SVJ dle § 1196 odst. 2 NOZ kategoricky nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky uplatnil i sám vlastník jednotky v rámci své svobodné správy podle § 1175 NOZ. Může tomu tak být například v situaci, kdy SVJ zůstane nečinné, neboť bude mít za to, že takové vady nejsou, nebo vady budou jen v bytě vlastníka atd. Nejvyšší soud tedy nevyloučil ani jiné situace, a to ani případ, kdy se takové vady rozhodne řešit vlastník bytové jednotky od počátku sám „na vlastní pěst“ bez snahy věc řešit nejprve s SVJ, případně pokud SVJ vady sice uzná, ale z různých důvodů zůstane nečinné v rámci uplatňování práv z vad nebo dokonce vlastníka jednotky výslovně odkáže na to, aby si práva z vad jednotky uplatnil sám, přestože se týkají společné části nemovité věci (musíme si totiž uvědomit, že ne u všech SVJ je vůle řešit právně složité otázky, např. právních nároků z vad, vezmeme-li v úvahu, že členové a orgány SVJ jsou mnohdy tvořeny obyčejnými lidmi bez právního vzdělání). Smyslem a účelem § 1196 odst. 2 NOZ proto dle Nejvyššího soudu nebylo zabránit jednotlivým vlastníkům bytových jednotek, aby se svých nároků plynoucích z vad jednotek mohli domáhat samostatně, nýbrž jim toliko umožnit, aby za ně tato práva mohlo uplatnit i SVJ (zejm. v případech, kdy se tento postup bude jevit z různých důvodů vhodnější a efektivnější) – tj. rozšířit možnosti právní obrany.

Závěr Nejvyššího soudu byl tedy takový, že odvolací soud se při řešení otázky aktivní věcné legitimace odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, což pro zrušení rozhodnutí krajského soudu postačovalo bez nutnosti se zabývat dalšími argumenty dovolatelky.

Jak jsme přitom upozorňovali již v našem původním článku a jak dovolatelka tvrdila v dovolání, opačný přístup k aktivní věcné legitimaci by naprosto popíral dosavadní historický a judikaturní vývoj, neboť by formalistickým lpěním na jazykovém výkladu § 1196 odst. 2 NOZ v konečném důsledku redukoval práva vlastníků jednotek přiznaných dle dřívější rozhodovací soudní praxe za účinnosti starého občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů. Nově zavedeným § 1196 odst. 2 NOZ měl zákonodárce dle teologického výkladu této právní oblasti dozajista zájem dřívější právní obranu týkající se vad jednotek rozšířit (tj. umožnit i právní obranu namísto dotčeného vlastníka jednotky i skrze SVJ), nikoli omezit (tj. umožnit právní obranu pouze skrze SVJ).

Nutno v tomto ohledu akcentovat, že byť se se jako v projednávaném případě vad oken jedná formálně vzato o vady na společných částech nemovité věci, tím nejvíce dotčeným subjektem je právě konkrétní vlastník jednotky, který okna užívá, a jde-li nadto kupříkladu o vady vizuální směřující do interiéru, je fakticky jediným dotčeným subjektem.

JUDr. Josef Moravec
advokát a partner

Mgr. David Dušánek,
advokát

PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026