27. 7. 2017

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

Aktivní (věcná) legitimace při uplatňování práv z vadného plnění při vadách společných částí domu

Vady společných částí domu, které se následně projevily po nabytí vlastnického práva k bytové jednotce, bohužel nejsou ojedinělým jevem. Dle přechodných ustanovení nového občanského zákoníku se práva a povinnosti z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí jeho účinnosti řídí i nadále dosavadními právními předpisy. Proto se ještě i dnes můžeme setkat s uplatňováním práv z odpovědnosti za vady společných částí domu dle předchozí právní úpravy, a to v rámci již zahájených sporů nebo i nových řízení, byla-li např. poskytnuta delší záruka ze strany prodávajícího. V tomto článku se proto soustředíme na otázky aktivní legitimace při uplatňování práv z vadného plnění při vadách společných částí domu, a to jak dle předchozí, tak i aktuální právní úpravy účinné od 1. 1. 2014.

DBK PARTNERS®
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Společné části domu

Společné části domu jsou v obecné rovině vymezeny v ustanovení § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“) jako ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Prováděcí právní předpis (nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím) dále uvádí demonstrativní výčet společných částí domu. Vzhledem k jeho rozsáhlosti zde uvedeme jen některé příklady: obvodové stěny domu, vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu (zejména stěny, sloupy a pilíře), obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna), dále střecha, schody, balkony, lodžie, terasy, výtahy, kotelny, dále rozvody elektrické energie, plynu, teplé a studené vody, domovní potrubí odpadních vod, to vše až k příslušným uzávěrům, jističům pro byt, v případě centrálního vytápění celá soustava rozvodu tepla, včetně rozvodů v bytě a otopných těles. Vymezení společných částí každého konkrétního domu je obsaženo v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám (§ 1166 NOZ).

Předchozí právní úprava rovněž obsahovala generální klauzuli definující v obecné rovině společné částí domu, poté ale následoval již jen kratší demonstrativní výčet společných častí domu – viz § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“). Judikatura dovodila, že „*pro*

závěr, které částí domu jsou společné, je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy, jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona o vlastnictví bytů určující není".[1]

Právní úprava a judikatura k aktivní legitimaci před rokem 2014

Předchozí právní úprava nebyla jednoznačná v tom, zda při uplatňování práv z odpovědnosti za vady (dnes „práv z vadného plnění") společných částí domu je aktivně legitimováno společenství vlastníků jednotek nebo jednotliví spoluvlastníci. Zákon o vlastnictví bytů stanovil v ustanovení § 9 odst. 1, že společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Z citovaného ustanovení však nebylo zřejmé, jestli pod „správu, provoz a opravu" lze zahrnout i uplatňování práv z odpovědnosti za vady společných částí domu. Judikatura se nakonec přiklonila k názoru, že *„společenství vlastníků jednotek není oprávněno uplatňovat nároky z odpovědnosti za vady předmětu koupě, plynoucí ze smluv o převodu jednotek, uzavřených třetími osobami (vlastníky jednotek)"* a že právo na odstranění případných vad společných částí domu svědčí toliko nabyvatelům dotčených jednotek, neboť *„uplatnění nároků z odpovědnosti za vady plynoucí ze smluv o převodu jednotek není výkonem správy domu podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů"*. Nejvyšší soud dále upřesnil, že ani zmocnění udělené některými vlastníky jednotek neopravňuje společenství vlastníků jednotek, aby nároky, jejichž nositeli jsou zmocněnci, uplatnilo u soudu vlastním jménem jakožto nároky své.[2]

V roce 2015 Nejvyšší soud doplnil, že společenství vlastníků jednotek může smluvně (v konkrétním případě Dohodou o převodu záručních práv a povinností) nabýt právo na bezplatné odstraňování vad společných částí domu a posléze toto právo vykonávat jako vlastní. Tento závěr Nejvyšší soud odůvodnil (s ohledem na předchozí judikaturu poměrně překvapivě) tím, že uvedené právo *lze podřadit pod legislativní zkratku „správa domu"* dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, jelikož jeho realizace naplňuje účel společenství spočívající v zabezpečování oprav společných částí domu.[3]

Právní úprava aktivní legitimace od roku 2014

Nový občanský zákoník otázku uplatňování práv z vadného plnění při vadách společných částí domu upravuje v ustanovení § 1196 odst. 2, a to tak, že společenství vlastníků jednotek zastupuje vlastníky jednotek při uplatňování práv, která jim vzniknou vadou jednotky. Právní úprava se patrně pokoušela vyhovět potřebám praxe, kdy může být v řadě případů efektivnější, pokud práva z vadného plnění společných částí domu uplatňuje společenství jako zákonný zástupce vlastníků jednotek, jejichž odborné znalosti nebo časové možnosti mohou být omezené. Citované ustanovení je však dle našeho názoru formulováno poměrně nešťastně, protože „jednotka" zahrnuje (dle § 1159 NOZ) nejen podíl na společných částech nemovité věci, ale samozřejmě i byt samotný jako prostorově oddělenou část domu. Nabízí se tak přinejmenším tři otázky: (i) jestli toto zákonné zastoupení automaticky vylučuje možnost jednotlivých vlastníků jednotek uplatňovat práva z vadného plnění společných částí domu samostatně, (ii) zda společenství vlastníků jednotek zastupuje vlastníky jednotek i v případě uplatňování práva z vadného plnění, které se týká vad bytu samotného a (iii) zda lze zastoupení při uplatňování práv z vadného plnění podřadit pod správu domu.

Zaměřme se nejprve na otázku první. V souvislosti s textací ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ se v odborné literatuře objevily názory, že vlastník jednotky podle současné právní úpravy zřejmě nebude mít oprávnění uplatňovat vady společných částí domu individuálně.[4] Vyloučení možnosti uplatňovat práva jednotlivými vlastníky samostatně by nicméně mohlo představovat zásadní zásah do výkonu jejich vlastnických práv. Je zde riziko, že by společenství vlastníků nebylo ochotné uplatňovat práva z vadného plnění v případě, že by byl vlastníkem většiny bytových jednotek stále prodávající, tj. osoba povinná z vadného plnění. Obdobně by společenství vlastníků nemuselo mít zájem uplatňovat práva z

vadného plnění u vad společných částí domu, projevujících se pouze v jedné bytové jednotce.

Pokud by se však rozhodovací praxe přiklonila k tomu, že jednotliví vlastníci mohou i nadále samostatně uplatňovat práva z vadného plnění v případě vad společných částí domu, byla by patrně aplikovatelná předchozí judikatura, že takové právo by mohl uplatnit kterýkoli z nich bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.[5] K tomuto závěru nakonec Nejvyšší soud dospěl navzdory tomu, že zákon o vlastnictví bytů vylučoval aplikaci obecné úpravy o podílovém spoluvlastnictví (s výjimkou případů, kdy by byla jednotka předmětem spoluvlastnictví) a stanovil, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni (pouze) v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Současná právní úprava bytového spoluvlastnictví v tomto ohledu žádná specifika neupravuje – podle ustanovení § 1127 NOZ jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Tímto se dostáváme k druhé z námi položených otázek, tj. zdali společenství vlastníků zastupuje vlastníky jednotek i v případě uplatňování práva z vadného plnění, které se týká vad bytu samotného. Zde se v odborné literatuře setkáváme s názorem, že společenství vlastníků jednotek by mělo (byť to ze zákona jednoznačně nevyplývá) zastupovat vlastníky jednotek pouze v případě vad těch společných částí domu, které se nedotýkají bytu samotného, například při opravě společné parkovací haly. Naproti tomu vlastník konkrétního bytu by měl mít možnost (bez nutnosti zákonného zastoupení společenstvím) uplatnit práva z vadného plnění samotného bytu, a to včetně vad společných částí domu, kterými je byt vymezen (zpravidla nosným zdivem a konstrukcemi).[6] Při tomto výkladu se vychází z definice bytu jako prostorově oddělené části domu (§ 1159 NOZ).

S výše uvedeným úzce souvisí i třetí otázka, zda lze zastoupení při uplatňování práv z vadného plnění podřadit pod správu domu. Podle ustanovení § 1189 NOZ zahrnuje správa domu a pozemku vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Vlastníku jednotky naproti tomu náleží právo svobodně spravovat svůj byt; společné části domu může toliko užívat (§ 1175 odst. 1 NOZ).

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků, resp. správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo (§ 1190 NOZ). Právní subjektivita společenství vlastníků, pokud jde o správu domu a pozemku, je dále upravena v ustanovení § 1194 NOZ tak, že společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Ústavní soud již dříve konstatoval, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho činnosti), nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolu společenství, a upozornil, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem.[7] Je tedy bezesporu třeba právně oddělit sféru individuálních povinností vlastníka jednotky, které jsou obsahem jeho vlastnického práva k jednotce v užším slova smyslu, od správy společných částí domu jako souboru činností, které nevykonává sám vlastník jednotky, ale osoba za správu domu odpovědná.

Judikatura za účinnosti předchozí právní úpravy vysvětlila, že ve věcech spojených se správou domu

společenství vlastníků nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem, tzv. vlastním jménem a na vlastní účet.[8] Ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ hovoří pouze o tom, že společenství je při uplatňování práv z vadného plnění zákonným zástupcem vlastníků jednotek, a se správou domu a pozemku toto zastupování výslovně nespojuje. Z uvedeného ustanovení tedy dovozujeme, že společenství nemůže uplatnit předmětné nároky vlastním jménem a na svůj účet jako nároky své a že by i nadále mohly platit judikaturní závěry, že nositeli těchto nároků jsou vlastníci jednotek.[9]

Definitivní odpověď na námi položené otázky, doufejme, přinese novelizace občanského zákoníku nebo rozhodovací praxe soudů.

JUDr. Margarita Karesova Kucharcuk,
advokátka

JUDr. Martin Kareš,
spolupracující advokát

DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.

V Parku 2323/14
148 00 Praha 4

Tel.: +420 244 912 463
Fax: +420 244 912 803
e-mail: ak@dbkp.cz

2016 právnická firma roku

---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 886/2013 ze dne 1. 8. 2014
[2] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 1389/2007 ze dne 29. 5. 2007, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 874/2011 ze dne 18. 9. 2012, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 624/2014 ze dne 16. 4. 2014 nebo také usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1153/2015 ze dne 24. 3. 2016
[3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 811/2015 ze dne 16. 6. 2015, který byl schválen k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek na poradě občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu dne 8. 6. 2016 a později byl aprobován usnesením Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3185/2014 ze dne 22. 9. 2016
[4] Viz např. Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. Praha: C. H. Beck 2016, s. 163
[5] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 4540/2015 ze dne 17. 5. 2016, rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 33 Cdo 2914/2014 ze dne 25. 8. 2016
[6] Viz také pozn. [4]
[7] Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. 3. 2001
[8] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 811/2015 ze dne 16. 6. 2015 nebo usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 ze dne 22. 8. 2016
[9] Obdobně viz Příkopa, V.: Problém procesní legitimace společenství vlastníků. Právní prostor [online]. 9. 7. 2015 ve smyslu doplnění autora ze dne 24. 11. 2015. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.

[*] Aktualizace textu, 1.8.2017

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

Další články:

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů