

3. 5. 2012

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

# Novinky v judikatuře ke společenství vlastníků jednotek

V nedávné době bylo Nejvyšším soudem České republiky publikováno několik zajímavých rozhodnutí týkajících se společenství vlastníků jednotek. V tomto článku budou rozebrána dvě z nich. V prvním rozhodnutí řešil Nejvyšší soud možnost domáhat se vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, ve druhém se pak zabýval možností zřídit věcné břemeno pouze k části pozemku spjatému s budovou s vymezenými jednotkami.

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

## **Lze se podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek („SVJ“)?**

V rozsudku ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, řešil Nejvyšší soud následující otázku. Člen SVJ se určovací žalobou domáhal určení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním. Oba soudy nižších stupňů však dospěly k závěru, že ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů neumožňuje domáhat se určení neplatnosti usnesení shromáždění. Žalobu člena SVJ tedy posoudily jakou obecnou určovací žalobu ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř., kterou však zamítly s poukazem na to, že žalobci nespověděl naléhavý právní zájem. Otázkou zásadního právního významu shledal Nejvyšší soud právě posouzení toho, zda se postupem podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů lze domáhat určení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním či nikoliv.

Podobně jako Nejvyšší soud nejprve nastíním obecné principy ochrany zájmů vlastníků jednotek soudem. Ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů rozlišuje několik případů, kdy se mohou vlastníci jednotek obracet k ochraně svých zájmů na soud. V prvním případě (věta druhá) se jedná o situace, kdy shromáždění SVJ nepřijalo žádné rozhodnutí, zejména pro rovnost hlasů nebo kvůli tomu, že potřebné většiny hlasů či dohody nebylo dosaženo. V takovém případě se může kterýkoliv vlastník obrátit na soud, aby o projednávané záležitosti rozhodl. Soud pak svým rozhodnutím přímo nahradí usnesení, které mělo být shromážděním přijato, tj. rozhodne o dané záležitosti sám.

Jestliže však shromáždění určité usnesení již přijalo, může se proti přijatému usnesení bránit pouze přehlasovaný vlastník, resp. za určitých okolností též vlastník, který nebyl rozhodování přítomen[1] (věta třetí). Současně musí být splněny další dvě podmínky: (i) musí se jednat o důležitou záležitost a (ii) právo musí být u soudu uplatněno v prekluzivní lhůtě šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí. Nejvyšší soud již v minulosti judikoval[2], že za důležitou záležitost je nutné posuzovat takovou skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.[3]

Problematické však je, že ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů výslovně nespecifikuje, s jakým žalobním návrhem by se měl dotčený vlastník jednotky na soud obrátit. Tuto otázku již částečně řešil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009, když uzavřel, že soud nemůže svým rozhodnutím změnit resp. nahradit vlastním rozhodnutím již přijaté usnesení shromáždění SVJ.

*Z výše uvedeného Nejvyšší soud v komentovaném rozsudku dovodil, že „v případě žaloby podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů [soud] pouze přezkoumává, zda shromáždění přijalo usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. Dospěje-li k závěru, že nikoliv, vysloví - jde-li o důležitou záležitost a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky - jeho neplatnost.“*

Nejvyšší soud tedy připustil, že se podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů lze žalobou domáhat určení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ. V této souvislosti pak dále konstatoval, že vzhledem k tomu, že citované ustanovení nepodmiňuje toto právo naléhavým právním zájmem, nemusí jej dotčení vlastníci v řízení o určení neplatnosti usnesení shromáždění prokazovat.

*Závěrem se Nejvyšší soud vyjádřil též ke vztahu žaloby na určení neplatnosti podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytu a určovací žaloby podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř., když uvedl, že „ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů upravující předpoklady a podmínky pro soudní přezkum usnesení shromáždění vylučuje, aby tato usnesení byla přezkoumávána jiným než v tomto ustanovení upraveným postupem. Platnost usnesení shromáždění tudíž nelze napadat žalobou o určení neplatnosti podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Opačný závěr by právní úpravu, začleněnou do ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, činil nadbytečnou a vnášel by - v rozporu s principem právní jistoty - do poměrů společenství, vlastníků jednotek a koneckonců i třetích osob právní nejistotu.“*

### **Je možné zřídit věcné břemeno pouze k části pozemku spjatému s budovou s vymezenými jednotkami?**

V rozsudku ze dne 15. prosince 2011, sp. zn. 21 Cdo 2361/2011, se Nejvyšší soud zabýval otázkou zatížení pozemku spjatého s budovou s vymezenými jednotkami věcným břemenem bez současného zatížení bytových jednotek. O co ve věci šlo? Vše začalo u katastrálního úřadu, který zamítl návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí. Navrhovatelé se svým návrhem domáhali vkladu věcného břemene „parkování“ pouze k části pozemku spjatému s budovou s vymezenými jednotkami. Katastrální úřad však jejich návrh zamítl s odkazem na ustanovení § 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého nelze zajistit práva a povinnosti na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku, aniž by se současně nezajistily na jednotce.

Navrhovatelé se následně žalobou domáhali, aby bylo jejich návrhu na vklad věcného břemene vyhověno. Oba soudy nižších stupňů však shodně dovodily, že má-li být zřízeno věcné břemeno, resp. zajištěno určité právo na pozemku, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, musí být současně zajištěno i na samotných jednotkách. Soudy nižších stupňů tak jinými slovy požadovaly, aby bylo věcné břemeno „parkování“ zřízeno též k samotné jednotce.

Nejvyšší soud se při projednávání věci nejprve podrobně zabýval zvláštní povahou vlastnictví jednotek (tzv. reálného spoluvlastnictví) a podílového spoluvlastnictví na společných částech domu, příp. pozemku, na kterém je budova postavena, či pozemku funkčně souvisejícímu s budovou uvedenému v prohlášení vlastníka jednotky. Přitom konstatoval, že zákon o vlastnictví bytů v zájmu

toho, aby byl tento „vlastnický celek“ zachován, neumožňuje samostatný převod jednotlivých částí tohoto celku. Jinými slovy, vlastník jednotky nemůže samostatně převést např. svůj spoluvlastnický podíl ke společným částem domu na jinou osobu, neboť tento podíl lze převést pouze v rámci převodu celého „vlastnického celku“. Obdobně to podle Nejvyššího soudu platí pro instituty, „jejichž (možným) právním následkem je převod (přechod) tohoto vlastnického celku, jako jsou například právní prostředky zajištění závazku (zástavní právo nebo zajišťovací převod vlastnického práva) nebo předkupní práva.“ Smyslem zákazu obsaženého v ustanovení § 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je pak podle Nejvyššího soudu právě to, aby případnou realizací zajištění např. zpeněžením nemovitosti nedošlo k rozdělení "vlastnického celku" tím, že by na jiného přešlo jen samotné spoluvlastnictví k pozemku či společným částem domu.

Na základě těchto úvah dospěl Nejvyšší soud k závěru, že jelikož s výkonem práva odpovídajícího věcnému břemeni není spojen nárok na převod (přechod) zatížené věci, nedopadá ustanovení § 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů na zatěžování pozemků či společných částí budov věcnými břemeny.

Nejvyšší soud tak připustil zřizování věcného břemene i pouze k části pozemku spjatému s budovou s vymezenými jednotkami. Opačný závěr by totiž skutečně vedl k absurdním důsledkům, kdy by bylo věcné břemeno „parkování“ zřizováno jak k pozemku, tak i k samotným jednotkám a společným částem budovy.



**Mgr. Petra Eliášová,**  
advokátní koncipientka

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)



---

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009.

[2] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007.

[3] Za důležitou záležitost je pak podle nedávného rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010, nutno vždy považovat usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru společenství.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)