13. 5. 2025

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

Právní obrana SVJ proti přístavbě na společném prostoru

Čím dál častěji se Společenství vlastníků jednotek (SVJ) setkává s případy, kdy některý ze členů svévolně a bez souhlasu příslušného orgánu SVJ zabere společné prostory a na nich si přistaví zimní zahradu, posilovnu, sklad zahradního nábytku, a podobně. Objevují se i případy, kdy člen SVJ společný prostor nadužívá způsobem, který nebyl původně zamýšlen prohlášením vlastníka, například společnou část střechy SVJ, která není určena ani jako pochozí, užívá ke grilování, posezení s přáteli, vybuduje na ní altánek, zimní zahradu, nebo saunu se sprchou. Setkáváme se i s případy, kdy si člen uzme část společného prostoru a na něm si přistaví další pokoj nebo místnost ke své stávající bytové jednotce tak, že ze 4+kk udělá 6+kk.

Právní kroky SVJ

Pochopitelně v některých případech může SVJ zakročit aktivně a vstupu na společné prostory zamezit fakticky třeba zámkem či nějakou mechanickou zábranou. Častěji to musí SVJ však řešit právně, neboť přístup na společnou část domu má jen a pouze daný vlastník a zamezení vstupu není dost dobře možné. Hned v úvodu článku je třeba připomenout, že neoprávněně provedená přístavba v nějakém širším stavebním rozsahu, třeba pokoj či sauna, může přivodit nemalé starosti pro SVJ. Může zde vzniknout požárně nebezpečný prostor, prostor, který je v rozporu s požárně bezpečnostním řešením stavby (PBŘ), může vzniknout nezkolaudovaný prostor, na který se nebude vztahovat pojistná smlouva na dům, a tak podobně. Všechny tyto aspekty by výkonný orgán SVJ, i mimo jiné s ohledem na plnění povinnosti péče řádného hospodáře ve smyslu § 159 Občanského zákoníku, měl řešit. V tomto článku se podíváme na to, jakými vybranými právními nástroji se může SVJ proti takovému řekněme až svévolnému jednání člena SVJ právně bránit.

Právní předpisy

Podle § 1175 odst. 1 Občanského zákoníku platí, že člen SVJ nesmí ohrozit, a především změnit nebo poškodit společné části domu. Tomuto zákonnému pravidlu běžně zrcadlově odpovídá pravidlo uvedené ve stanovách SVJ, že člen nesmí bez předchozího souhlasu shromáždění SVJ provádět jakékoliv změny společných částí. I když je společný prostor, například terasa přilehající k bytu, ve výlučném užívání tohoto člena SVJ, stále platí, že se jedná o společný prostor SVJ, na kterém si člen nemůže dělat co chce, jako by jej vlastnil či si ho pronajímal. Členovi stále náleží pouze jakési holé právo tento společný prostor terasy či balkonu užívat obvyklým způsobem a způsobem vymezeným v prohlášení vlastníka.[1] Prakticky pak na tento prostor může člen SVJ vstupovat, pobývat na něm, avšak není mu primárně dovoleno ho stavebně měnit či upravovat.

Negatorní žaloba

SVJ se může proti členovi domáhat negatorní žalobou, aby provedenou změnu společného prostoru například terasy odstranil a uvedl ho do původního stavu.[2] SVJ je v rámci výkonu správy společných částí domu ve smyslu § 1190 Občanského zákoníku aktivně věcně legitimováno k podání této negatorní žaloby proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu.[3] Za SVJ bude žalobu realizovat jako výkonný orgán výbor anebo předseda

ve variantě jednočlenného orgánu. Předmětem takové žaloby bude odstranění stavby/přístavby provedené členem SVJ na společném prostoru, ke které neměl příslušný souhlas shromáždění.

Vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání společných prostor

Vedle odstranění stavby žalobou se SVJ může domáhat i vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. Občanského zákoníku za to, že si člen uzurpoval společné prostory a po danou dobu je nadužíval v rozporu s jejich účelovým určením; může jít o případ, kdy část pobytové terasy byla užívána pod dobu několika let jako přistavěný pokoj kanceláře, posilovny, a podobně. Bezdůvodné obohacení lze požadovat od momentu zabrání společných prostor, například od provedení přístavby, až do jejího úplného odstranění a uvedení do původního stavu. Eventuální žaloba na bezdůvodné obohacení může navíc vytvářet psychologický tlak na člena SVJ, aby neoprávněnou přístavbu co nejdříve odstranil.

Výpočet bezdůvodného obohacení

Výše bezdůvodného obohacení stejně jako způsob jeho výpočtu se může lišit případ od případu, ale principiálně lze vycházet z argumentace Nejvyššího soudu ČR[4]. Má-li plnění představující neoprávněně získaný majetkový prospěch nehmotnou povahu a nelze je proto fyzicky vydat, musí být poskytnuta náhrada rovnající se peněžitému ocenění takového nehmotného obohacení. Byl-li získán prospěch užíváním cizí věci bez právního důvodu, je majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu peněžitá částka odpovídající částkám obvykle vynakládaným v dané místě a čase na užívání takové věci zpravidla formou nájmu. Náhrada se tudíž poměřuje s obvyklou hladinou nájemného za užívání například terasy, části pozemku, apod. Vyčíslení bezdůvodného obohacení ve formě nájmu bude na příslušném znalci a zpravidla by nemělo činit větší obtíže.

Prodej jednotky člena na návrh SVJ

Pokud zabráním společných prostor SVJ členem a jejich nadužíváním nad míru toho, co je v bytových domech běžné, došlo též k podstatnému omezujícímu či znemožňujícímu výkonu práv ostatních spoluvlastníků bytových jednotek, tak se SVJ podle § 1184 Občanského zákoníku může též domáhat soudu, aby nařídil prodej jednotky takového člena. Předpokladem návrhu soudu na prodej jednotky je, že porušující člen je osobou odpovědnou za správu domu nejprve písemně vyzván k nápravě ve lhůtě alespoň 30 dnů a na možnost prodeje bytové jednotky výslovně upozorněn. S návrhem soudu musí vyslovit souhlas většina vlastníků jednotek, přičemž se logicky nepřihlíží k hlasu porušujícího člena. V případě rozsudku o nařízení prodeje bytové jednotky se pak následně postupuje v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí ve veřejné dražbě. Soudním prodejem jednotky může dojít k ukončení členství problematického člena v SVJ.

Praktické otázky

V této souvislosti ale vyvstává řada praktických otázek, jejichž zodpovězení jde již nad rámec tohoto článku; zda-li prodej jednotky nebude spíše ku prospěchu porušujícího člena, který se tím zbaví povinnosti, uložené mu rozhodnutím soudu, zda-li vůbec a jak bude zajištěn přechod povinnosti odstranit přístavbu na nového člena SVJ, který bytovou jednotku koupí ve veřejné dražbě, atd. Tento právní instrument praktické využití pro dané případy spíše nenalezne, nicméně může působit jako podklad pro budoucí vyjednávání mezi porušujícím členem a SVJ ohledně odstranění nepovolené přístavby či zabrání společných prostor.

S možným soudním prodejem jednotky také vyvstává důležitá otázka, jestli zabráním společného prostoru přístavbou bez předchozího souhlasu SVJ, zejména pokud jde o prostor ve výlučném užívání člena, vůbec představuje omezující či znemožňující výkon práv ostatních spoluvlastníků, a to

podstatným způsobem, jak vyžaduje § 1184 Občanské zákoníku. K této otázce není v judikatuře zatím jednoznačná odpověď, nicméně nějaký náznak úvahy Nejvyššího soudu ČR lze nepřímo vyčíst v rozhodnutí[5] z roku 2022, kde soud uvedl, že v případě absence předchozího souhlasu ke změně společných prostor lze vskutku uvažovat o nepřiměřeném zásahu do spoluvlastnického práva ostatních členů SVJ. Navíc v rámci hodnocení tzv. testu proporcionality, tedy toho, jestli provedenou změnou společných prostor došlo k podstatnému zásahu do výkonu práv ostatních spoluvlastníků lze uvažovat i o tom, jestli přístavbou byly porušeny veřejnoprávními předpisy, jestli přístavbou nehrozí nějaké související škody ostatním spoluvlastníkům, například narušení statiky či hydroizolace střechy.

Závěr

SVJ mají poměrně rozsáhlé právní možnosti, především soukromoprávní povahy, jak se proti neoprávněným přístavbám bránit. Dlužno dodat, že vedle těchto soukromoprávních možností existují také ty veřejnoprávní, kupříkladu podnět na stavební úřad pro zahájení řízení o odstranění stavby, realizované bez příslušného stavebního povolení. Může být vhodné, aby SVJ využilo paralelně obě možnosti, neboť zpravidla bude zájem na co nejrychlejším odstranění stavby či na jejím co nejrychlejším (do)legalizování.

Mgr. Jan Varhaník, LL.M.,
advokát, partner

Forpoint Legal

Tel.: +420 606 888 950
email: jan.varhanik@forpoint.cz

---

[1] Dle Doc. JUDr. Tomáše Dvořáka, Ph.D. není rozdílu mezi společnými prostory a společnými prostory ve výlučném užívání. Výlučné užívání je de iure chápáno „pouze“ jako holé právo konkrétního vlastníka na tyto společné prostory vstupovat, nic víc. [Právní rozhledy 9/2017, s. 321], Práva vlastníků jednotek plynoucí z existence bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D., Plzeň, Autor působí na katedře obchodního práva a na katedře občanského práva Fakulty právnické ZČU v Plzni.

[2] shodně JUDr. Jiří Spáčil, Brno, Obsah negatorní žaloby, její konkurence s žalobou na náhradu škody a promlčení, [Právní rozhledy 23-24/2016, s. 801], taktéž Nejvyšší soud, 22 Cdo 2886/2014, [PR 9/2017 s. 335]: „Jde-li o trvající zásah, má vlastník po dobu jeho trvání právo domáhat se negatorní vlastnickou žalobou, aby se rušitel rušení zdržel.“

[3] shodně JUDr. Jiří Spáčil, Brno, Obsah negatorní žaloby, její konkurence s žalobou na náhradu škody a promlčení, [Právní rozhledy 23-24/2016, s. 801], taktéž Nejvyšší soud, 22 Cdo 2886/2014, [PR 9/2017 s. 335]: „Jde-li o trvající zásah, má vlastník po dobu jeho trvání právo domáhat se negatorní vlastnickou žalobou, aby se rušitel rušení zdržel.“

[4] viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 394/2004 [PR 21/2006 s. 795]

[5] viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1627/2022 ze dne 13. 9. 2022

Další články:

- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy