

23. 4. 2024

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

Vady bytové jednotky vážnoucí na společných částech domu - SVJ nebo vlastník bytu?

Osoba si koupí bytovou jednotku, u které se objeví vážné vady oken. Kdo ale může vady oken reklamovat a rozhodnout o typu nároku z vadného plnění? Původní rozhodovací praxe dospěla za účinnosti starého občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů k závěru, že vady jednotky, a i ty, které se týkají společných částí domu, může uplatnit vlastník bytové jednotky, a to bez ohledu na velikost svého spoluvlastnického podílu na těchto společných částech.

Bylo totiž dovozeno, že může-li vlastnickou vindikační nebo zápůrčí žalobu podat kterýkoliv z podílových spoluvlastníků vůči každému, kdo neoprávněně zasahuje do jeho spoluvlastnického práva, musí se pro uplatňování práv z odpovědnosti za vady předmětu převodu uplatnit stejná východiska.[\[1\]](#)

Každý spoluvlastník společné části budovy tak byl oprávněn zvolit, který nárok z titulu odpovědnosti za vady na společných částech ve vztahu ke své jednotce uplatňuje, a to bez ohledu na to, zda je majoritním či minoritním spoluvlastníkem společných částí. Naopak SVJ v takovém případě aktivně věcně legitimováno nebylo. Nejvyšší soud jednak dovedl, že v takovém případě již nejde o běžnou správu domu, ke které má institut SVJ sloužit, navíc SVJ nebylo stranou kupní smlouvy k bytové jednotce, ve které se vady (byť formálně vzato postihující například okna jakou součást společných částí) projeví, takže k tomu SVJ ani nemůže mít žádný vztah.[\[2\]](#)

Novelou občanského zákoníku však došlo k výrazné změně. Podle § 1159 NOZ znamená jednotka byt jako prostorově oddělenou část domu a zároveň podíl na společných částech nemovité věci. Okna v bytě, jsou přitom dle § 1160 NOZ ve spojení s § 5 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. [366/2013 Sb.](#) právě onou společnou částí bytového domu. K tomu byl zcela nově doplněn § 1196 odst. 2 NOZ, podle kterého *„Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv“*. Podle citovaného jsou tedy vadná okna společnou částí domu, a protože jsou společné části domu zároveň součástí jednotky, mělo by nároky z vad uplatňovat namísto vlastníků právě SVJ.[\[3\]](#)

Podle poslední judikatury[\[4\]](#) vykládající právě § 1196 odst. 2 NOZ tak vlastník bytové jednotky sice může reklamovat vady oken ve svém bytě (tj. upozornit na ně prodávajícího), avšak jednotlivé nároky z vadného plnění (výměna, oprava, sleva z kupní ceny), a tedy jediným aktivně věcně legitimovaným subjektem k podání žaloby, má být toliko SVJ. V takovém případě SVJ vystupuje v pozici zákonného zástupce vadami dotčených vlastníků, a to v pozici nepřímého zastoupení - jedná sice vlastním jménem, ale posléze musí svá nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky jednotek (tj. pokud SVJ vysoudí slevu, musí ji následně převést na vlastníka dotčené jednotky). Vlastníci bytových jednotek údajně dokonce nemusejí SVJ k tomuto postupu ani výslovně předem zmocnit a ani by nemuseli souhlasit s podáním žaloby jako takové. Byli by však uvedeni jako účastníci řízení se všemi právy a povinnostmi. Samostatné uplatňování vad vlastníkem jednotky totiž pro něho může být údajně obtížné, ne-li nemožné či nepraktické (buď by jeden vlastník nesl celou tíži sporu za všechny vlastníky jednotek, kterých se společně části také týkají, nebo by se naopak množily spory stejného druhu při žalobách všech vlastníků jednotek). Současně bylo poslední judikaturou uvedeno, že je nepřijatelné, aby menšinový podílový spoluvlastník na společných částech domu o nich sám

rozhodoval, přičemž by svým individuálním postupem mohl změnit jejich vzhled (např. výměnou oken za jiný typ a barvu). Jedinou výjimkou, kdy by mohl nároky z vad na společných částech uplatnit sám vlastník dotčené bytové jednotky, by údajně bylo uplatnění nároku v podobě odstoupení od kupní smlouvy, či situace, kdy je SVJ nečinné, nebo kdy budou vady společných částí jen v jediném bytě.

Současná judikatura tak v dosavadním nahlížení na subjekt oprávněný nárokovat plnění z vad váznoucích na společných částech domu zcela obrátila. Taková změna je však dle našeho názoru jak v rozporu s historickým vývojem této problematiky (a starší judikaturou viz výše), tak v konečném důsledku v praxi i aplikačně jen stěží aplikovatelná.

Lpění na uplatňování nároku z vad výlučně skrze SVJ totiž skýtá celou řadu problémů. Vyjdeme-li z úvodního pojetí problému v případě vad oken, pak tato sice jsou de iure společnou částí bytového domu, avšak nejvyšší zájem na jejich bezvadnosti a nápravě situace bude mít vždy právě vlastník dotčené bytové jednotky. Okna kromě izolačně-technických vlastností do značné míry mj. i funkci estetickou, tedy subjektivní. Zatímco jednomu vlastníkovi může stačit oprava, další může vyžadovat kompletní výměnu, zatímco jinému nemusí vady oken dokonce vůbec vadit nebo mu bude postačovat sleva z kupní ceny. Problematické je už jenom to, že SVJ nebylo stranou kupní smlouvy, takže nezná její obsah (smluvně dohodnuté nároky z vadného plnění, dohodnutou délku záruky ani kupní cenu) – tyto parametry se navíc v rámci stejného bytového domu mohou značně lišit. Vlastník jednotky kromě toho nemusí mít zájem na tom, aby SVJ kupní cenu znalo. Těžko tak bude SVJ navrhopvat případnou výši slevy. Nemluvě o situaci, kdy SVJ nebude vůbec ochotno nároky z vad uplatňovat (např. proto, že většinu v SVJ bude mít developer jakožto prodávající, tak proč by brojil sám proti sobě). SVJ se tím navíc staví do role subjektu, který v konečném důsledku autoritativně a jednostranně rozhoduje o majetkovém právu vlastníka, když dle výkladu poslední judikatury nemusí brát ani ohled na názor dotčeného vlastníka. Jedním z nežádoucích případů může být i opačný problém, kdy vlastník nebude chtít vady řešit soudně, avšak SVJ podle všeho jeho svolení k podání žaloby nepotřebuje. Prohraje-li pak SVJ soudní spor, povinným k náhradě nákladů řízení (a dost pravděpodobně i znalečného) nebude kvůli nepřímému pojetí zastoupení SVJ, ale právě onen vlastník bytové jednotky, byť nemusel mít s podáním žaloby nic společného. Uplatněním nároku z odpovědnosti za vady, zejména jde-li o slevu, nadto vlastník reaguje na to, že byl stížen i jeho komfort užívání jednotky a „pocit z dobré koupě“. To je však ve vztahu ke každému vlastníkovi dotčené jednotky individuální otázka, kterou bude SVJ těžko reprodukovat. Sjednotit společný postup SVJ tak nemusí být vždy snadné, naopak může být souhrnná aktivní věcná legitimace pouze skrze SVJ na překážku a v rámci SVJ vyvolat rozbroje a nejednotnost, tedy SVJ a uplatnění nároku z vadného plnění spíše paralyzovat. I pokud by se stanovisko SVJ stran nároku z vadného plnění odhlasovalo na společné schůzi, nemusí ten který přehlasovaný vlastník jednotky s rozhodnutím SVJ souhlasit a může proti svému přehlasování brojit soudní cestou (viz § 1128-9 ve spojení s § 1139 NOZ, nebo § 1209 NOZ), tedy proces uplatnění z vad nikoli urychlit, ale naopak zpomalit. Vady u některé jednotky mohou navíc nastat dříve, u jiné jednotky zase později. Ke zmnožení žalob, kterému měl společný postup skrze SVJ dle § 1196 odst. 2 NOZ prospět, tedy nakonec stejně v mnoha případech dojde. Na místě není ani tvrzení, že by vlastník jednotky mohl svým samostatným uplatněním nároku z vadného plnění změnit vzhled společných částí domu (např. volba jiného typu, barvy a materiálu oken). Vlastník jednotky bude totiž vždy vázán tím, aby svou volbou nenarušil jednotný vzhled budovy, jak vyplývá přímo z § 1175 NOZ. Dále je třeba mít na mysli, že za SVJ bude vystupovat vždy její předseda, kterým je ve většině případů ten ze všech vlastníků jednotek, na koho vedení SVJ „zbylo“. Ze zkušeností je motivace předsedů k aktivní správě SVJ minimální, neboť to přeci jen dělají zadarmo ve svém volném čase, protože to prostě někdo dělat musí.

Jsme proto přesvědčeni, že není důvodu činit rozdíl mezi aktivní věcnou legitimací SVJ a každého jednotlivého vlastníka dotčené bytové jednotky, a to bez ohledu na výši jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Byť mohl být úmysl zákonodárce formou zavedené § 1196 odst. 2 NOZ

sebelepší, v praxi je jeho uplatnění velice problémové. Ostatně kdo má pochybnosti, ať se podívá na český film Vlastníci, který fungování SVJ vystihuje až smutně pravdivě. Není tajemstvím, že se SVJ kolikrát nedokáže shodnout na navýšení příspěvku do fondu oprav bytů o pár korun nebo na vytápění společných prostor. Svěřit SVJ výlučné rozhodování o uplatňování nároku z vad, které se projevují u jednotlivých vlastníků v bytě, je více než nepraktické, nebezpečné a v praxi takřka neuplatnitelné. Šťastné není ani řešení, podle kterého může aktivní věcná legitimace vlastníků dotčených jednotek nastoupit jako ultima ratio při nečinnosti SVJ, při výskytu vad jen v jediném bytě celého domu nebo při uplatnění nároku v podobě odstoupení od smlouvy. Pak totiž ustanovení § 1196 odst. 2 NOZ zcela postrádá smysl, neboť postupem času dovedí judikatura tolik výjimek, které nakonec zastíní původní pravidlo, jež se stane obsoletní. Na druhou stranu samozřejmě nelze vyloučit, že v určitých případech bude postup dotčených vlastníků skrze SVJ pohodlnější či vhodnější.

Jediným možným řešením a dalším vývojem této problematiky je proto dle teologického výkladu de lege ferenda kombinace staré judikatury a nové právní úpravy, tedy založit současnou aktivní věcnou legitimaci při uplatňování nároku z vadného plnění vad jednotky váznoucích na společných částech bytového domu jak ve prospěch dotčených vlastníků jednotek, tak ve prospěch SVJ. Vlastník dotčené jednotky přitom bude ve většině případů spotřebitel. Je proto logické, aby měl spotřebitel k volbě více způsobů ochrany, než méně. Navíc s ohledem na argumentaci ochranou spotřebitele pro něho může být samostatné uplatnění nároku z vadného plnění lépe uchopitelné než skrze SVJ. Nový občanský zákoník formou zavedení § 1196 odst. 2 NOZ by proto neměl založit primární aktivní věcnou legitimaci SVJ, ale toliko doplnit a napravit původní judikaturní křivdu, podle které bylo SVJ v podobných případech vyloučeno. Rozhodnutí o dalším postupu by však mělo být primárně na dotčeném vlastníku jednotky, jehož se kupříkladu vady oken dotýkají především. SVJ přitom může do případného soudního sporu vstoupit skrze institut vedlejšího účastnictví, přistoupení nebo záměny účastníka řízení, aby dostalo svému závazku zamýšleného dle § 1196 odst. 2 NOZ.



JUDr. Josef Moravec,
advokát a partner



Mgr. David Dušánek,
spolupracující 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

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. 33 Cdo 2914/2014, ze dne 17. 6. 2016, sp. zn. 33 Cdo 4540/2015, ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2792/2016, nebo ze dne 9. 11. 2017, č. j. 26 Cdo 3075/2016-173.

[2] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007, nebo ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011.

[3] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 5. 2. 2024, č. j. 18 Co 238/2023-242, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, č. j. 26 Cdo 379/2019-136, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, č. j. 26 ICdo 28/2022-92.

[4] Tamtéž.

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

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)