

## Podmínky řízení

Znění § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů představuje ve své podstatě přechodné ustanovení zákona č. [103/2000](#) Sb.; slova „platného před účinností tohoto zákona“ míří na zákon č. [103/2000](#) Sb., a nikoliv na samotný zákon o vlastnictví bytů.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 616/2011, ze dne 18.9.2012)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Stavebního bytového družstva T., se sídlem v Č.T., proti žalovanému Společenství Č.T., se sídlem v Č.T., zastoupenému Mgr. M.J., advokátem, se sídlem v Č.T., o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek, vedené u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 42 Cm 5/2010, o dovolání žalovaného proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5. října 2010, č. j. 5 Cmo 289/2010-54, tak, že usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5. října 2010, č. j. 5 Cmo 289/2010-54, a usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. června 2010, č. j. 42 Cm 5/2010-42, se ruší a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Usnesením ze dne 7. června 2010, č. j. 42 Cm 5/2010-42, zastavil Krajský soud v Ostravě řízení pro neodstranitelnou překážku řízení spočívající v nedostatku procesní subjektivity žalovaného (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

K odvolání žalovaného potvrdil Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 5. října 2010, č. j. 5 Cmo 289/2010-54, rozhodnutí soudu prvního stupně (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Odvolací soud vyšel z toho, že:

- 1) Původním vlastníkem domů, v nichž byly posléze vymezeny bytové jednotky, v nichž mělo vzniknout žalované společenství, bylo žalující družstvo.
- 2) Na výstavbu těchto domů byla poskytnuta úvěrová, finanční a jiná pomoc podle zvláštních předpisů.
- 3) Družstvo je stále vlastníkem části jednotek v těchto domech a jeho spoluvlastnický podíl činí 3.621/10.000.

Na takto ustaveném základě odvolací soud dovodil, že žalobce je družstvem uvedeným v § 24 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, a vztahuje se na něj tudíž i § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Proto posuzoval, zda byla splněna „podmínka, že družstvo plní povinnosti správce podle § 9 zákona platného před účinností zákona č. [103/2000](#) Sb., a uzavřel, že tomu tak je, neboť správu, provoz a opravy společných částí domu družstvo mohlo plnit i „jen“ jako vlastník domu. Jelikož se spoluvlastnický podíl žalobce na společných částech domu dosud nesnížil na méně než jednu čtvrtinu, žalované společenství (jako právní subjekt) nevzniklo. Proto přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, podle něhož žalovaný nemá právní ani procesní subjektivitu (§ 19 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“), v důsledku čehož je dán nedostatek podmínek řízení, který nelze odstranit (§ 104 odst. 1 o. s. ř.).

Proti usnesení odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.“, namítaje, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud usnesení odvolacího soudu a spolu s ním i usnesení soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil posledně označenému soudu k dalšímu řízení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje ve výkladu § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, maje za to, že označené ustanovení dopadá pouze na družstva, která vymezila bytové jednotky v době před účinností zákona č. [103/2000](#) Sb. a která v této době vykonávala povinnosti správce domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. června 2000. Jelikož žalobce v dotčených domech vymezil bytové jednotky až s účinky k 31. prosinci 2007, nemohl vykonávat v době před 1. červencem 2000 povinnosti správce domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů; domy v této době vůbec do působnosti zákona nespádaly (§ 1 zákona o vlastnictví bytů).

Dovolání je přípustné podle § 239 odst. 2 písm. a/ o. s. ř. a je i důvodné.

Ustanovení § 9 odst. 3 a 4 zákona o vlastnictví bytů určuje:

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy (odstavec třetí).

Pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona (odstavec čtvrtý).

Citovaná ustanovení upravující vznik společenství vlastníků byla do § 9 zákona o vlastnictví bytů včleněna s účinností od 1. července 2000 novelou provedenou zákonem č. [103/2000](#) Sb. Společenství vlastníků vzniká ex lege po splnění podmínek uvedených v § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, s výjimkou situace, upravené v § 9 odst. 4 téhož zákona.

Nejvyšší soud předesílá, že si je vědom nepřesnosti znění § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, jenž představuje ve své podstatě přechodné ustanovení zákona č. [103/2000](#) Sb.; slova „platného před účinností tohoto zákona“ proto (logicky) míří na zákon č. [103/2000](#) Sb., a nikoliv na samotný zákon o vlastnictví bytů.

Jestliže bylo původním vlastníkem budovy družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a odst. 2, popř. družstvo z takového družstva vyčleněné postupem podle § 29, a současně toto družstvo plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění před účinností zákona č. [103/2000](#) Sb., tedy ve znění účinném do 30. června 2000, vznikne společenství až po splnění podmínek uvedených v § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 1. července 2000.

Aby mohl být naplněn předpoklad odloženého vzniku společenství, podle něhož družstvo plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. června 2000, je nezbytné, aby k tomuto datu již byly v domě vymezeny jednotky, alespoň jedna jednotka byla převedena do vlastnictví jiné osoby než družstva a družstvo vykonávalo funkci správce dle § 9 zákona

o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. června 2000, tedy zajišťovalo správu, provoz a opravy společných částí domu (§ 9 odst. 1). Jestliže v domě nebyly k 30. červnu 2000 ani vymezeny bytové jednotky, nebylo zde společných částí ve smyslu § 2 písm. e/ a § 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. června 2000, jež by družstvo mohlo podle § 9 tohoto zákona spravovat, a vlastnictví a správa domu ani nespadaly do režimu zákona o vlastnictví bytů (srov. § 1 zákona o vlastnictví bytů).

Závěr odvolacího soudu, podle něhož lze za správu domu ve smyslu § 9 odst. 4 zákona považovat i péči vlastníka domu (bez ohledu na to, že v domě nebyly vymezeny jednotky), tudíž správný není. Došlo-li v projednávané věci k vymezení jednotek skutečně až s účinností k 31. prosinci 2007, jak tvrdí dovolatel (což doposud soudy s ohledem na svůj právní názor nezkoumaly), nelze na jeho vznik aplikovat § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Vznik žalovaného společenství je v takovém případě nutno posuzovat podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Jelikož právní posouzení věci odvolacím soudem není správné a dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl uplatněn právem, Nejvyšší soud usnesení odvolacího soudu a společně s ním i rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem, § 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

( zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) )

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

## Další články:

- [Insolvenční řízení](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní poměr \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Insolvence, zástavní právo](#)
- [Dědictví](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Restituce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o dílo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Věcná příslušnost soudu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Žaloba pro zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)