

# Shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek a prohlášení vlastníka budovy

Shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 406/2010, ze dne 30.11.2011)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce L. M., proti žalovanému Společenství vlastníků H., se sídlem v L., zastoupenému JUDr. R. V., advokátem, se sídlem v L., o určení neplatnosti usnesení shromáždění, vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci, pod sp. zn. 39 Cm 139/2008, o dovolání žalovaného proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 20. října 2009, č. j. 14 Cmo 125/2009-69, tak, že dovolání se odmítá.

Z odůvodnění:

V záhlaví označeným rozsudkem Vrchní soud v Praze potvrdil k odvolání žalovaného rozsudek ze dne 29. ledna 2009, č. j. 39 Cm 139/2008-34, ve výrocích I. a III., jimiž Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci zrušil usnesení, přijaté shromážděním Společenství vlastníků H., konaným dne 21. června 2007, pod bodem 10 zápisu, jímž shromáždění rozhodlo o změně prohlášení vlastníka budovy v části vymežující bytové jednotky a společné části budovy tak, že se v části B (vymežující bytové jednotky) vypouští slova „okna a parapety“ a v části C (určující společné části budovy) doplňuje text „okna a parapety přístupná z bytových jednotek“ (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III).

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jež Nejvyšší soud podle ustanovení § 243b odst. 5, § 218 písm. c/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), odmítl jako nepřijatelné.

Dovolání proti potvrzujícímu výroku rozhodnutí ve věci samé může být přípustné pouze podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. (o situaci předvídanou v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. nejde), tedy tak, že dovolací soud - jsa přitom vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení (§ 242 odst. 3 o. s. ř.) - dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na (dovoláním zpochybněném) závěru, podle něhož do působnosti shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nespadá rozhodování o změně prohlášení vlastníka budovy v částech obsahujících rozdělení budovy na jednotky a společné části domu (§ 4 odst. 2 písm. b/ a c/ zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů).

Jak Nejvyšší soud již opakovaně vysvětlil, rozhodnutí odvolacího soudu nečiní zásadně právně významným otázkou, jejíž řešení je zcela zjevné a jež nečiní v soudní praxi výkladové těžkosti (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1603/99 a ze dne 30. května 2006, sp. zn. 29 Odo 462/2005, ze dne 24. května 2007, sp. zn. 29 Cdo 48/2007 či ze dne 9. prosince 2009, 29 Cdo 5295/2008). Tak je tomu přitom i v projednávané věci.

Nejvyšší soud totiž považuje za zcela zjevné, že shromáždění společenství vlastníků bytových

jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části (§ 4 odst. 2 písm. b/ a c/ zákona o vlastnictví bytů), a že takové oprávnění nelze dovozovat ani z ustanovení § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Je tomu tak již proto, že způsobilost společenství vlastníků bytových jednotek mít práva povinnosti, jakož i způsobilost k právním úkonům je omezena na věci správy domu a další činnosti vymezené v ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Do pravomoci shromáždění jakožto orgánu právnické osoby s takto omezenou způsobilostí přitom nemohou spadat úkony, k nimž společenství není způsobilé (a jimiž navíc bez výslovné zákonné úpravy zasahuje do již nabytých vlastnických práv vlastníků jednotek).

Uvedený závěr považuje Nejvyšší soud za natolik jednoznačný, že neshledává důvodu k jeho potvrzení připustit v projednávané věci dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ 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:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)