6. 8. 2012

ID: 84653

Společenství vlastníků a negatorní žaloba

Podstatné pro posouzení legitimace společenství k podání negatorní žaloby je to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 3269/2010, ze dne 11.4.2012)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce SVJ Rezidenčního centra Z., se sídlem v P., zastoupeného Mgr. M.Š., advokátem, se sídlem v P., proti žalovaným 1) B. Properties, s. r. o., se sídlem v P., a 2) C., a. s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. J. B., advokátem, se sídlem v P., o zdržení se užívání nemovitostí k jinému účelu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 26 C 59/2007, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 31. března 2010, č. j. 28 Co 7/2010-181, tak, že rozsudky Městského soudu v Praze ze dne 31. března 2010, č. j. 28 Co 7/2010-181, ve výrocích I. a III., a Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 8. října 2009, č. j. 26 C 59/2007-155, ve výroku II. a dále ve výroku III. v části, jíž bylo rozhodnuto o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a druhou žalovanou, se ruší a věc se vrací v tomto rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 8. října 2009, č. j. 26 C 59/2007-155, zastavil řízení „ve vztahu k žalované B. Properties, s. r. o.“ (výrok I.), zamítl žalobu o uložení povinnosti žalované C. CS, a. s. (dnes C., a. s.) zdržet se užívání ve výroku specifikovaných bytových jednotek (dále jen „dotčené bytové jednotky“) k poskytování ubytovacích služeb (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

Rozsudkem ze dne 31. března 2010, č. j. 28 Co 7/2010-181, potvrdil Městský soud v Praze k odvolání žalobce rozhodnutí soudu prvního stupně v napadeném výroku ve věci samé (první výrok), změnil jej ve výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a první žalovanou (druhý výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (třetí výrok).

Vyšel přitom z toho, že:
1) Druhá žalovaná je vlastnicí dotčených bytových jednotek a jedním z členů žalobce.
2) Žalobce je právnická osoba vzniklá v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
3) Žalobce se domáhá žalobou uplatněného nároku proto, že druhá žalovaná užívá dotčené bytové jednotky v rozporu s jejich určením, tedy nikoliv k bydlení, ale k ubytovávání osob, čímž zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek v budově.

Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, podle něhož žalobce není ve sporu aktivně věcně legitimován. Zdůraznil, že společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů. Má tedy tzv. speciální právní subjektivitu, tj. má pouze práva a povinnosti, jež jsou „součástí realizace

jeho činnosti“. Ochrany svého vlastnického práva se tudíž musí domáhat jednotliví vlastníci bytových jednotek postupem podle ustanovení § 126 a § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“).

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „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 rozsudek odvolacího soudu a spolu s ním i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil posledně označenému soudu k dalšímu řízení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje v posouzení, „zda je společenství vlastníků jednotek aktivně věcně legitimováno k podání žaloby proti jednomu ze spoluvlastníků, který užívá nemovitost s rozporu s právními předpisy vymezeným způsobem užívání a tím zasahuje do práv ostatních spoluvlastníků“.

Podle názoru dovolatele je nutno pojem správy ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů vykládat šířeji, než učinil odvolací soud, a zahrnout do něj i podání žaloby v projednávané věci, kde „předmětem řízení“ je „výrazné zasahování nejen do práv ostatních spoluvlastníků, ale především do provozních záležitostí domu a užívání společných prostor“.

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., a to k zodpovězení otázky dovoláním otevřené, v judikatuře Nejvyššího soudu dosud (beze zbytku) neřešené. Závěr, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, přitom Nejvyšší soud přijal s vědomím faktu, že Ústavní soud nálezem pléna ze dne 21. února 2012, sp. zn. Pl. ÚS 29/11, zrušil ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. až uplynutím 31. prosince 2012 a s přihlédnutím k tomu, že v době podání dovolání měl dovolatel právo legitimně očekávat, že splnění podmínek formulovaných ustanovením § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř. povede k věcnému přezkumu jím podaného dovolání.

Ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zní:
Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Podle ustanovení § 127 odst. 1 věty první obč. zák. se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

V této podobě platila citovaná ustanovení ke dni podání žaloby v projednávané věci (7. března 2007) a dosud nedoznala změn.

Právní subjektivita žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek je (jak vyplývá z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) omezená; společenství tak může nabývat práva a povinnosti (a činit právní úkony) pouze v rozsahu vymezeném v citovaném ustanovení. Soudy nižších stupňů proto správně posuzovaly, zda je společenství legitimováno podat negatorní žalobu proti osobě (zde

jednomu z členů společenství), o níž tvrdí, že (užíváním svých bytových jednotek v rozporu se zákonem) neoprávněně zasahuje do (vlastnických) práv (ostatních) vlastníků bytových jednotek.

Nejvyšší soud se obdobnou situací zabýval již v rozsudku ze dne 15. listopadu 2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007, uveřejněném pod číslem 61/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V něm formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož je společenství vlastníků jednotek aktivně věcně legitimováno k podání žaloby o vyklizení společné části domu užívané třetí osobou bez právního důvodu.

Obdobně pak Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 (dostupném na webových stránkách Nejvyššího soudu), vysvětlil, že „podání žaloby proti obtěžování hlukem je možné podřadit pod správu domů a pozemků v širším smyslu podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, která zahrnuje vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů. Mezi tyto potřeby nepochybně patří i zajištění dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, které odpovídají příslušným hygienickým předpisům. Je potom logické, a odpovídá to i principu hospodárnosti, aby společenství vlastníků, které je právnickou osobou sui generis, zřízenou výlučně pro správu společných prostor bytového domu, bylo oprávněno ve prospěch ochrany vlastnických práv jednotlivých vlastníků bytů a zároveň spoluvlastníků společných prostor podat negatorní žalobu podle § 127 odst. 1 obč. zák., neboť lze předpokládat, že případná opatření vedoucí ke zdržení se obtěžování sousedního vlastníka imisemi hluku, se týkají i společných částí domů a pozemků, jejichž správu společenství vlastníků bytů vykonává. Ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. nevylučuje, aby společenství vlastníků bytů bylo v rámci správy společných prostor bytového domu oprávněno v zájmu svých členů podat žalobu na ochranu před imisemi, a to pro příslušnou část bytového domu, kterou spravuje“.

I když byl uvedený rozsudek Nejvyššího soudu následně zrušen nálezem Ústavního soudu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11 (dostupném na www.nalus.usoud.cz), nemá tato skutečnost vliv na správnost závěru Nejvyššího soudu o aktivní věcné legitimaci společenství k podání negatorní žaloby; Ústavní soud jej nepřezkoumával a důvodem zrušení citovaného rozsudku Nejvyššího soudu nebyla nesprávnost tohoto závěru.

Obdobně jako ve výše citovaných případech je pak nutno posuzovat oprávnění společenství podat negatorní žalobu ve smyslu ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu, a to i tehdy, je-li takovou osobou jeden z vlastníků jednotek a má-li k neoprávněnému zásahu do práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu docházet tím, že tato osoba užívá jí vlastněné jednotky v rozporu se zákonem (jako je tomu v projednávané věci). Podstatné pro posouzení legitimace společenství k podání negatorní žaloby je to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu.

V projednávané věci, v níž společenství (dovolatel) brojí proti tomu, že druhá žalovaná užívá jí vlastněné bytové jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím k ubytovávání osob (a nikoliv k bydlení), čímž zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek v domě (mimo jiné i tím, jak užívá společné prostory), je zjevné, že tvrzeným jednáním druhé žalované má docházet i k neoprávněnému zasahování do práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu. Společenství (dovolatel) je tudíž aktivně věcně legitimováno podat žalobu o zdržení se tvrzeného jednání žalovanou, a to v rámci správy domu ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Právní posouzení věci odvolacím soudem tudíž není správné a dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl uplatněn právem.

Nejvyšší soud proto napadený rozsudek podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozsudek soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto zrušil i jej a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

Právní názor Nejvyššího soudu je pro odvolací soud i pro soud prvního stupně závazný (§ 243d odst. 1 část věty první za středníkem, § 226 odst. 1 o. s. ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)