

# Společenství vlastníků a žaloba na náhradu projevu vůle

Žalobu na náhradu projevu vůle podle § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů může vlastník jednotky podat i tehdy, jestliže se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoli vlastník o jeho svolání požádal.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 5216/2007, ze dne 14.5.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce M.-I., spol. s r. o., za účasti vedlejšího účastníka B. B., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému S. v. g. Š. v Ú. n. L., zastoupenému advokátem, o nahrazení projevu vůle, vedené u Okresního soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. 13 C 346/2005, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 11. 7. 2007, č. j. 12 Co 775/2006-103, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem z 11. 7. 2007, č. j. 12 Co 775/2006-103 se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

## A. Předchozí průběh řízení

Žalobce je vlastníkem nebytové jednotky, zkolaudované jako prodejna (dále jen „jednotka žalobce“), v budově č. p. 3323 v k. ú. D. v Ú. n. L. (dále jen „budova“). V budově je kromě jednotky žalobce ještě dalších 82 jednotek - garáží různých vlastníků. Žalobce má na společných částech budovy podíl v rozsahu 1442/19188. Žalobce pronajal předmětnou jednotku vedlejšímu účastníkovi za účelem provozování restaurace. Žalobce, resp. s jeho plnou mocí vedlejší účastník, požádal žalované společenství o udělení souhlasu se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 5 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Výbor žalovaného souhlas odmítl udělit, ani nesvolal shromáždění vlastníků, které má udělení souhlasu podle cit. ustanovení v pravomoci. Žalobce proto podal žalobu na náhradu projevu vůle - souhlasu se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Žalované společenství namítalo nedostatek aktivní legitimace žalobce, jakož i nedostatek pasivní legitimace žalovaného. Žalobce není přehlasovaným vlastníkem podle § 11 odst. 3 třetí věty zákona o vlastnictví bytů, protože neproběhl zákonem stanovený postup svolání shromáždění vlastníků, které tak k věci nemohlo vyjádřit své stanovisko. Pasivně legitimováno pak ve sporu není žalované společenství, nýbrž jednotliví vlastníci.

Okresní soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 28.6.2006, č. j. 13 C 346/2005-80, žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že nebyl splněn zákonem stanovený postup, který je podmínkou podání žaloby (§ 11 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů) a podle kterého musí být z podnětu výboru, pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, svoláno shromáždění, které musí o návrhu na změnu účelu užívání jednotky hlasovat a přijmout rozhodnutí. Až po té může přehlasovaný vlastník žádat, aby o věci rozhodl soud. Za této situace soud prvního stupně uzavřel, že žalobce není aktivně legitimován, neboť nebylo v souladu se zákonem svoláno shromáždění ani neproběhlo hlasování a tím nebylo ani přijato rozhodnutí předjímané zákonem. Naopak žalované společenství pasivně legitimováno je,

neboť účelem společenství vlastníků je hájení a výkon práv vlastníků jednotek, včetně vyjádření vůle vlastníků podle usnesení jejich shromáždění.

K odvolání žalobce Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 11. 7. 2007, č. j. 12 Co 775/2006-103, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Vyšel z odlišného právního názoru, podle něhož žalobce sice je aktivně legitimován, žalované společenství však pasivně legitimováno není. Odvolací soud v prvním směru dospěl k závěru, že pokud žalobce jako spoluvlastník nemovitosti a vlastník jednotky nemůže dosáhnout postupu předvídaného § 11 odst. 1 a 3 zákona o vlastnictví bytů, má právo obrátit se na soud a žádat o nahrazení projevu vůle ostatních spoluvlastníků. Žalované společenství by však bylo ve věci pasivně legitimováno pouze tehdy, pokud by bylo přijato usnesení shromáždění vlastníků jako nejvyššího orgánu společenství. Protože v rozhodované věci usnesení shromáždění nebylo přijato, jelikož shromáždění se nesešlo, může se žalobce domáhat pouze náhrady projevu vůle jednotlivých vlastníků. Za této situace jsou ve sporu pasivně legitimováni jednotliví vlastníci, nikoliv žalované společenství.

## B. Dovolání

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Podle jeho názoru má napadené rozhodnutí zásadní právní význam (§ 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.), neboť nastolené otázky ještě nebyly předmětem rozhodování dovolacího soudu a soudy je patrně rozhodují různě, jak plyne i z odlišných právních názorů, na nichž spočívají rozsudky soudu prvního stupně a odvolacího soudu. Dále uvedl, že napadený rozsudek vychází z nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), neboť neodpovídá výkladu § 11 zákona o vlastnictví bytů. O změně účelu užívání jednotky rozhodují vlastníci jednotek usnesením shromáždění společenství, jinak o změně účelu rozhodnout nelze. Jedná se tedy o usnesení společenství, a proto právní názor odvolacího soudu, že společenství není k žalobě podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů pasivně legitimováno, je nesprávný.

Vedlejší účastník ani žalované se k dovolání nevyjádřili.

## C. Přípustnost

Dovolací soud zjistil, že dovolání je včasné, podané oprávněnou osobou a splňuje formální obsahové znaky předepsané § 241a odst. 1 o. s. ř. Dovolatel je právnickou osobou, za niž jedná jednatel, který má právnické vzdělání (§ 241 odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a proto nemusí být zastoupen advokátem. Dále se dovolací soud zabýval přípustností dovolání.

Protože dovoláním byl napaden rozsudek odvolacího soudu, kterým byl potvrzen první rozsudek soudu prvního stupně v projednávané věci, může být přípustnost dovolání založena jen za podmínky upravené v § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., tj. pokud dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Ten je podle § 237 odst. 3 o. s. ř. dán zejména tehdy, jestliže napadené rozhodnutí řeší právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu ještě nebyla řešena, která je odvolacími nebo dovolacím soudem řešena rozdílně, nebo také řeší-li odvolací soud určitou právní otázku jinak, než je posuzováno v konstantní judikatuře dovolacího a Ústavního soudu (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2296/2000). Dovolání je přípustné, neboť otázky nastolené v dovolání nebyly dosud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešeny, přičemž se vyznačují judikatorním přesahem.

## D. Důvodnost

### 1. K otázce aktivní legitimace žalobce.

Dovolací soud se ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu, podle něhož je žalobce ve věci aktivně legitimován. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v

rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000). Uvedená omezení je nutno vykládat tak, aby vlastník jednotky nebyl ve výkonu svého vlastnického práva k jednotce omezován více, než je potřebné pro ochranu vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek.

Jestliže vlastník jednotky potřebuje podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů ke změně účelu užívání jednotky souhlas ostatních vlastníků jednotek, který se uděluje formou usnesení shromáždění, je povinen vyzvat výbor společenství, aby podle § 11 odst. 1 cit. zákona shromáždění svolal, popř. aby hlasování o změně účelu užívání jednotky zařadil na program nejbližšího zasedání. Pokud tak výbor v přiměřené době neučiní, popř. tak učinit odmítne, nastává ve svém důsledku stejný stav, jako kdyby se shromáždění sešlo a návrh na změnu účelu užívání nebyl schválen. V obou případech totiž vlastník jednotky nemůže změnu účelu jejího užívání uskutečnit. Nečinnost společenství, resp. jeho výboru, nelze přičítat k tíži vlastníkovu jednotky, který nemá žádných nadřazených kompetencí ke společenství, stává se objektem nečinnosti společenství a ve svých důsledcích je tak omezen ve výkonu svého vlastnického práva. Dovolací soud tedy uzavírá, že žalobu na náhradu projevu vůle podle § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů může vlastník jednotky podat i tehdy, jestliže se shromáždění v přiměřené době nesešlo, ačkoli vlastník o jeho svolání požádal (srov. Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha, ASPI 2007, str. 315, pro podobný případ, kdy usnesení nebylo přijato, protože shromáždění nebylo usnášeníschopné). Podmínka přiměřené doby přitom bude věcí individuálního posouzení reflektujícího zejména zákonnou povinnost konat shromáždění alespoň jednou ročně (§ 11 odst. 1 věta první zákona o vlastnictví bytů) a velikost společenství. (Srov. Bassenge, P. in Palandt, BGB, 66. vyd., Múnchen: Beck 2007, str. 2769, 2776 pro obdobné řešení uvedeného problému v německém právu).

Pro úplnost dovolací soud dodává, že počátek běhu šestiměsíční lhůty podle § 11 odst. 3 i.f. cit. zákona odvisí od individuálního výkladu přiměřené doby.

## 2. K otázce pasivní legitimace žalovaného.

O otázce, zda je k žalobě podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů pasivně legitimováno společenství vlastníků, nebo jednotliví vlastníci jednotek, rozhodoval Ústavní soud v nálezu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/2004, v němž dospěl k závěru o pasivní legitimaci společenství, když uvedl: „Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 i.f. zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.“

Z uvedeného nálezu plyne, že souhlas spoluvlastníků se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů se uděluje hlasováním ve shromáždění a že projevená vůle vlastníků jednotek je zároveň vůlí společenství vlastníků, jehož nejvyšším orgánem je právě shromáždění. Účelem žaloby podle § 11 odst. 3 věty druhé cit. zákona je nahradit potřebné usnesení shromáždění vlastníků jako projev vůle společenství, ať už je příčinou podání žaloby okolnost, že nedošlo k jeho svolání některým ze subjektů v zákoně uvedených (výbor, pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoli mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášeníschopné, nebo usnášeníschopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody. Společenství vlastníků je tedy k žalobě podle § 11 odst. 3 věty

druhého zákona o vlastnictví bytů pasivně legitimováno jak v případě, že se shromáždění sejde, tak i v případě, že se shromáždění nesejde, jak je tomu v projednávané věci.

Dovolací soud uzavírá, že odvolací soud věc nesprávně právně posoudil, když nevzal v úvahu uvedené nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/2004 a sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 a vycházel z právního názoru, který je ve světle uvedených nálezů Ústavního soudu nutno považovat za překonaný (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2618/2007), a proto je dovolání důvodné podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Za této situace Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu bez jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sbírka 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)