

Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno také k podání žaloby k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu podle § 2903 odst. 2 o. z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 379/2019-136, ze dne 11.9.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Společenství vlastníků budovy č.p. XY, XY,XY,XY,XY,XY,XY, XY, se sídlem XY, IČO XY, zastoupeného Mgr. M.P.K., advokátkou se sídlem v P., proti žalované městské části Praha 3, se sídlem v P., zastoupené JUDr. F.V., advokátem se sídlem v P., o odstranění havarijního stavu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 5 C 459/2015, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. září 2018, č. j. 62 Co 171/2018-119, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2018, č. j. 62 Co 171/2018-119, se zrušuje a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce (Společenství vlastníků budovy č.p. XY, XY,XY,XY,XY,XY,XY, XY - dále též jen Společenství) se domáhal, aby žalované byla uložena povinnost odstranit havarijní stav prostoru bývalé uhelny, nacházející se pod pozemkem parc. č. XY, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště XY, na LV XY, pro k. ú. XY (dále jen „prostor bývalé uhelny“), a to obnovou hydroizolačních funkcí a sanací železobetonové konstrukce. Žalobu zdůvodnil zejména tím, že špatný stav prostoru bývalé uhelny způsobuje degradaci zdiva a ohrožuje statiku budovy Společenství. Je toho názoru, že k nápravě současného stavu je povinna právě žalovaná, neboť prostor bývalé uhelny náleží do její správy jako součást pozemku parc. č. XY.

Obvodní soud pro Prahu 3 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 18. 1. 2018, č. j. 5 C 459/2015-91, žalobě vyhověl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

Po provedeném dokazování zjistil, že žalobce - Společenství zajišťuje správu domu č. p. XY, XY, XY, XY, XY, XY, XY v k. ú. XY, který stojí na pozemku p. č. XY, XY, XY, XY, XY, XY a XY v k. ú. XY, v XY. Prostor bývalé uhelny se nachází pod pozemkem p. č. XY, v k. ú. XY, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy a ve správě žalované, bezprostředně sousedí se suterénem domu č. p. XY, ale není uveden v čl. III. odst. 2 prohlášení vlastníka ze dne 20. 1. 2011 a není ani zakreslen v příloze prohlášení, které zobrazuje půdorys jednotlivých podlaží a určuje polohu jednotek a společných částí domu. Dále zjistil, že bývalá uhelna přestala plnit původní účel mnohem dříve, než došlo k vymezení společných částí v rámci prohlášení vlastníka. K námitce žalované, že prostor bývalé uhelny je ze stavebně technického hlediska konstrukční součástí domu Společenství bez ohledu na to, že se půdorysně nachází pod pozemkem parc. č. XY v k. ú. XY, uvedl, že uhelna přestala sloužit společnému užívání ve smyslu § 2 písm. g) zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. [72/1994](#) Sb.“), a bylo pouze na uvážení původního vlastníka - žalované, jak společné části v prohlášení vlastníků vymezí. Uzavřel, že jestliže prostor bývalé uhelny nebyl v prohlášení vlastníka uveden, zůstal součástí pozemku parc. č. XY, tedy ve správě žalované. Ta o prostor bývalé uhelny dlouhodobě nepečuje, neudrzuje jej ani neopravuje, což má za následek, že nosná konstrukce zastropení je v havarijním stavu a ohrožuje budovu (společné části domu) ve správě žalobce. Proto s odkazem na § 1042 zákona č. [89/2012](#) Sb. občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), žalobě vyhověl.

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 5. 9. 2018, č. j. 62 Co 171/2018-119, výrokem I. změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku I. tak, že žalobu zamítl, a současně rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů (výrok II.). Odvolací soud v poměrech posuzované věci uvedl, že nejde o negatorní žalobu podle § 1042 o. z. či o žalobu podle § 1013 o. z., ale o žalobu podle § 2903 odst. 2 o. z., když se žalobce domáhá, aby soud uložil žalované povinnost provést určitá opatření a nikoliv zdržet se určitého rušení. Dospěl však k závěru, že Společenství není v tomto řízení aktivně věcně legitimováno. Svůj závěr založil na tom, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je limitováno výkonem těch práv, které jsou spojeny se správou domu a pozemku v rozsahu vymezeném zákonem. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu (rozsudky sp. zn. 28 Cdo 555/2002 a sp. zn. 21 Cdo 4931/2016) a rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 3 Cz 61/88 dodal, že právo domáhat se ochrany předmětu spoluvlastnictví vůči neoprávněným zásahům ze strany třetích osob náleží pouze spoluvlastníkům, ať už společně nebo každému z nich samostatně.

Proti výroku I. rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 o. s. ř. K dovolacímu přezkumu předložil především otázku výkladu § 1189 odst. 1 ve spojení s § 2903 odst. 2 o. z., tj. otázku aktivní věcné legitimace společenství vlastníků jednotek v řízení o žalobě na odstranění závadného stavu, která podle jeho názoru nebyla dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena. Dále s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017) poukázal i na to, že se odvolací soud od tam uvedených právních názorů odchýlil, neboť společenství vlastníků nevykonává správu domu z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem. Uvedl, že pozitivní vymezení správy domu a pozemku podle § 1189 o. z. zahrnuje vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek. Navrhl proto, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání žalobce (dovolatele) projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 - dále jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka aktivní věcné legitimace společenství vlastníků jednotek ve věci žaloby podle § 2903 odst. 2 o. z. nebyla judikaturou Nejvyššího soudu výslovně řešena.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

K právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. se od nabytí účinnosti nové právní úpravy (tj. od 1. 1. 2014) posuzují podle této úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. [72/1994](#) Sb.“); dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k

takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod č. 21/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

S odvolacím soudem lze souhlasit (v dovolání ani nezpochybněném) závěru, že v dané věci, kdy se žalobce domáhá, aby soud uložil žalované provést opatření k odvrácení hrozící újmy, jde o žalobu podle § 2903 odst. 2 o. z. [ke vztahu negatorní žaloby podle § 126 odst. 1 a § 127 a žaloby podle § 417 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále též „obč. zák.“), nyní ustanovení § 1042, případně § 1013, a § 2903 odst. 2 o. z., srov. např. zpráva o zhodnocení rozhodování soudů sp. zn. Cpj 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99, jež jsou i nadále použitelné].

Posouzení aktivní legitimace žalobce k podání žaloby podle § 2903 odst. 2 o. z. však již správné není, neboť odvolací soud nepřihlédl ke specifické povaze bytového spoluvlastnictví, ale aplikoval judikaturní závěry, které se týkají podílového spoluvlastnictví, respektive společného jmění manželů.

Podle § 1189 odst. 1 o. z. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Podle § 1189 odst. 2 o. z. se má za to, že správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Podle § 1194 odst. 1 o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

V případě právní úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví podle části třetí, dílu 4, oddílu 5 o. z. se projevuje specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Je zřejmé, že kombinace výlučného a podílového (spolu)vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností (srov. usnesení Ústavního soudu z 19. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 2973/09, a z 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 752/15).

Důsledky takto pojatého bytového spoluvlastnictví řeší právní úprava o. z. mimo jiné prostřednictvím zavedením tzv. společenství vlastníků (dále též jen „společenství“), jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej zmíněná právní úprava předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost (§ 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 20 odst. 1 a § 15 odst. 1 o. z.). Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost (§ 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2 o. z.), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost (být omezenou na stanovený předmět činnosti), současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle ustanovení § 1190 o. z., nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud

odmítl usnesením ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18. V poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 dospěl k obsahově shodnému závěru Nejvyšší soud např. v usnesení z 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015.

V citovaném rozsudku ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, pak Nejvyšší soud vyložil § 1189 o. z. tak, že v odstavci 1 definuje správu domu a pozemku jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí; pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak (nově) vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. K uvedenému lze doplnit, že podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v § 7 a následujících, přičemž do těchto činností z hlediska provozního, technického a správního (vyjmenovaných demonstrativně v §§ 7 a 8) mimo jiné patří provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu [§ 7 písm. a)] či výkon činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek [§ 8 písm. f)]. Správa domu a pozemku je tak vymezena pouze obecně a zahrnuje různorodé činnosti včetně péče o společné části domu, jejichž výkon jednotlivými vlastníky jednotek by byl obtížný (ne-li prakticky nemožný).

Výklad Nejvyššího soudu v uvedeném rozsudku pak vyústil v závěr, že společenství vlastníků je oprávněno v rámci správy domu a pozemku (§ 1189 o. z.) podat negatorní žalobu podle § 1042 o. z. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu (v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, uveřejněný pod č. 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Nejvyšší soud dále v usnesení ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 (rovněž již shora citovaném a vydaném v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013), dospěl k názoru, že společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno domáhat se (žalobou podanou u soudu) vydání bezdůvodného obohacení, jež získala třetí osoba užíváním společných částí domu nebo i jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (členů společenství) na základě neplatné nájemní smlouvy (popřípadě bez právního důvodu).

Z uvedeného je zřejmé, že judikatura dovolacího soudu dovodila oprávnění společenství vlastníků v rámci správy domu a pozemku podat ohledně společných částí domu jak žalobu vyplývající z práva věcného (negatorní žalobu na ochranu vlastnictví), tak žalobu odvíjející se z práva závazkového, přičemž dovolací soud nevidí důvod, proč by uvedené oprávnění neplatilo i pro ochranu poskytovanou podle § 2903 odst. 2 o. z. (dříve § 417 odst. 2 obč. zák.). Tedy jinak řečeno, společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno také k podání žaloby k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu podle § 2903 odst. 2 o. z.

V posuzované věci tak měnící výrok rozsudku odvolacího soudu není správný, neboť spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu (odvolací soud se jinou otázkou než aktivní věcnou legitimací nezabýval), napadený rozsudek bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) v celém rozsahu zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 o. s. ř.) a podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Další články:

- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)