

# Společenství vlastníků jednotek

Vyhrazení společné části domu nebo pozemku k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků je rozhodnutím, které souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, a proto je lze učinit pouze postupem podle § 1169 o. z., tedy změnou prohlášení.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1301/2019-116, ze dne 17.3.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci navrhovatelů a) D. B., narozeného XY, a b) M. B., narozené XY, obou bytem v XY, zastoupených Mgr. J.B., advokátem se sídlem v O., za účasti Společenství vlastníků pro dům XY, se sídlem v XY, IČO XY, zastoupeného Mgr. P.A., advokátem se sídlem v Č.T., o neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 7. 8. 2017, vedené u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 24 Cm 250/2017, o dovolání společenství vlastníků proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29. listopadu 2018, č. j. 5 Cmo 208/2018-83, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Vrchní soud v Olomouci (odvolací soud) usnesením ze dne 29. 11. 2018, č. j. 5 Cmo 208/2018-83, potvrdil usnesení Krajského soudu v Ostravě (soud prvního stupně) ze dne 6. 6. 2018, č. j. 24 Cm 250/2017-39, kterým vyslovil neplatnost usnesení přijatého shromážděním Společenství vlastníků pro dům č. p. XY, se sídlem v XY, IČO XY (dále též jen „SVJ“) ze dne 7. 8. 2017, jímž schválilo výlučné užívání částí pozemku p. č. XY v k. ú. XY (dále též jen „předmětný pozemek“), vymezených geometrickým plánem s tím, že N. C. je oprávněna je užívat ve stejném rozsahu, jako by byla výlučnou vlastnící, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy, umísťovat věci či drobné stavby, jakož je i oplotit včetně souhlasu shromáždění s umístěním a provedením stavby - altánu/pergoly (dále též „1. usnesení“), a dále rozhodl, že usnesení shromáždění SVJ z téhož dne, kterým bylo rozhodnuto (schválen návrh spoluvlastníků), že tam specifikovaným geometrickým plánem došlo k vymezení částí předmětného pozemku s tím, že vymezené části pozemku bude v období 114 měsíců výlučně užívat spoluvlastník N. C., která je oprávněna je užívat ve stejném rozsahu, jako by byla výlučnou vlastnící, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy, umísťovat věci či drobné stavby, že zbývající část pozemku bude užívána všemi spoluvlastníky bez omezení společně a nerozdílně a že spoluvlastníci souhlasí s umístěním a provedením stavby - altánu/pergoly, a dále o výši náhrady za výlučné užívání částí pozemku, která přísluší ostatním spoluvlastníkům, není rozhodnutím shromáždění a hledí se na něho, jako by nebylo přijato (dále též jen „2. usnesení“), a rozhodl o nákladech řízení; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, že prohlášením vlastníka (z 2. 12. 2013) podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. [72/1994](#) Sb.“), byly v domě č. p. XY, v XY, vymezeny 4 bytové jednotky, s jejichž vlastnictvím je (mimo jiné) spojen i spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na předmětném pozemku, který nebyl v prohlášení určen k výlučnému užívání jen některému ze spoluvlastníků (dále též jen „Prohlášení“); jako vlastníci jednotek jsou v katastru nemovitostí zapsáni navrhovatelé (s podílem na společných částech domu o velikosti 9750/35779), N. C. a manželé G. a G., všichni jsou také členy SVJ, které vzniklo 31. 3. 2016. Dne 7. 8. 2017 se konalo shromáždění SVJ, na němž bylo přijato (proti hlasovali navrhovatelé, ostatní 3 spoluvlastníci s podílem celkem 26029/35779 hlasovali pro) 1. usnesení o

výlučném užívání části předmětného pozemku N. C. a 2. usnesení, jímž byl schválen návrh znění rozhodnutí spoluvlastníků o vymezení části předmětného pozemku geometrickým plánem, o době a způsobu užívání pozemku N. C. a o náhradách ostatním spoluvlastníkům. Dále zjistil, že na části předmětného pozemku se nachází nedokončená stavba altánu, která je oplocená, že N. C. nešlo (s ohledem na zastavění části předmětného pozemku) toliko o dočasné užívání pozemku, ale doba 114 měsíců (9,5 let) byla navržena účelově, v podstatě se jedná o dobu neurčitou; část, která má být z předmětného pozemku podle geometrického plánu oddělena pro výlučné užívání N. C., má být podle těchto plánů oplocena (a využita také jako stavební místo), ostatní vlastníci jednotek ji už nadále nebudou využívat a nebude pro ně ani průchozí.

Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že obsahuje-li prohlášení vlastníka podle § 1166 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“), také určení a popis společných částí, a to i s uvedením, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, je vymezení části společného pozemku a její přenechání do výlučného užívání jednomu ze spoluvlastníků třeba provést změnou prohlášení vlastníka a je tedy třeba postupovat podle § 1169 o. z. Dotčení spoluvlastníci (což byli v dané věci všichni) nejdříve musí uzavřít písemnou dohodu a teprve poté vyžádat souhlas shromáždění. Na rozdíl od soudu prvního stupně měl za to, že rozhodování shromáždění nelze v tomto případě podřadit pod § 1208 písm. f) bod 6 o. z. (nejde o společnou část určenou k výlučnému užívání, takovou se má tato část pozemku teprve stát), ale pod ustanovení § 1208 písm. b) o. z. Za správný považoval závěr soudu prvního stupně, že předmětem 2. usnesení byla záležitost, která nespádala do působnosti shromáždění (stanovy mu ji neschválily, shromáždění si ji nevyhradilo a ani zákon působnost shromáždění v této věci nezakládá). Potvrdil proto rozhodnutí soudu prvního stupně, který vyslovil neplatnost 1. usnesení pro rozpor se zákonem (absence postupu podle § 1169 o. z.) a nicotnost 2. usnesení, na které je třeba hledět, jako by nebylo přijato.

Proti usnesení odvolacího soudu podalo SVJ dovolání. Dovolatel měl za to, že napadené usnesení spočívá na řešení otázek hmotného práva, které v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu nebyly dosud vyřešeny, a to, zda pod pojem správa domu a pozemku, kterou zajišťuje SVJ, lze podřadit rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, kterým byla přenechána k dočasnému výhradnímu užívání (či nájmu) některému z členů společenství (na dobu určitou a za přiměřenou finanční náhradu) část pozemku určená prohlášením vlastníka budovy ke společnému užívání všech členů SVJ, a zda k přijetí takového rozhodnutí je nutné také formálně rozhodnout o (dočasné) změně prohlášení vlastníka budovy. Závěr odvolacího soudu, že byla zapotřebí změna prohlášení vlastníka a písemná dohoda všech členů SVJ, nepovažoval za správný, měl za to, že šlo jen o přenechání části společného pozemku do výlučného užívání členovi SVJ na dobu určitou nepřesahující 10 let a za přiměřenou finanční náhradu určenou znaleckým posudkem. Z hlediska ustanovení § 1132 o. z. je lhostejné, zda dočasné výlučné užívání části předmětného pozemku mělo trvat jeden rok či 114 měsíců, soudu nepřisluší spekulovat, jaká byla skutečná vůle členů SVJ. Usnesením shromáždění byl fakticky schválen pronájem na dobu určitou jednomu ze spoluvlastníků, šlo tedy o rozhodnutí spadající pod pojem správa společných částí a pozemku a shromáždění tak bylo oprávněno o této věci rozhodnout. Měl za to, že vůle SVJ (jeho členů) neschválila ke schválení změny prohlášení vlastníka, poukázal přitom na ustanovení § 545 o. z. Namítal, že rozhodování podle § 1208 písm. f) bod 6. o. z. není současně rozhodnutím o změně prohlášení vlastníka podle § 1169 o. z.; v § 1208 písm. b) a 1208 písm. f) bod. 6 o. z. jsou upraveny dva zcela odlišné a navzájem neprovázané typy otázek spadající do výlučné pravomoci shromáždění SVJ. Navrhl, aby napadené rozhodnutí bylo změněno tak, že žaloba se zamítá.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť otázka, zda dohoda bytových

spoluvlastníků o přenechání části pozemku (společných částí budovy) do výlučného užívání jednoho ze spoluvlastníků, je změnou prohlášení vlastníka, nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu řešena; není však důvodné.

Projednávanou věc je třeba posoudit podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále opět jen „o. z.“ (§ 3028 odst. 1, 3063 o. z. – viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod číslem 21/2017 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek), neboť i když Prohlášení, jímž byl dům rozdělen na jednotky, bylo učiněno za účinnosti zákona č. [72/1994](#) Sb., dohoda o užívání předmětného pozemku N. C. byla uzavřena až po 1. 1. 2014, rovněž shromáždění, na němž byla přijata rozhodnutí, jejichž neplatnosti se domáhají navrhovatelé, se konalo až v roce 2017.

Předně je třeba uvést, že zpochybňuje-li dovolatel závěr odvolacího soudu, že N. C. neměla předmětný pozemek užívat jen dočasně, činí tak prostřednictvím skutkových námitek, a uplatňuje tak dovolací důvod, který nemá k dispozici. Jen pro úplnost lze uvést, že skutková zjištění nevykazují jakýkoliv významný nesoulad, odpovídají i výpovědi N. C. a odvolací soud své závěry pečlivě odůvodnil.

Podle zákona č. [72/1994](#) Sb. muselo prohlášení vlastníka budovy (§ 4 odst. 2) obsahovat mj. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení (písm. b), určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (písm. c), stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (písm. d), označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí (písm. e). Společné části domu byly v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek (§ 8 odst. 1) a § 8 odst. 2 určoval velikost těchto podílů. S vlastnictvím jednotky byla spojena i práva k pozemku (stavební parcele, pozemkům funkčně souvisejícím s budovou), byl-li vlastník budovy (původce prohlášení) také vlastníkem pozemku, musel převést na vlastníka jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 21 odst. 1). Spoluvlastnický podíl na společných částech domu, stejně jako na pozemku mohl být převáděn jen společně s vlastnictvím k jednotce (§ 20 odst. 1, 2). I za účinnosti zákona č. [72/1994](#) Sb. měl tedy pozemek (stavební, případně související účelově s domem), který byl převáděn spolu s jednotkou, podobný charakter a postavení jako společné části domu.

Jednotky v předmětném domě, společné části, podíly na společných částech domu i pozemku (včetně předmětného pozemku) zůstaly i po účinnosti občanského zákoníku (o. z.) vymezeny tak, jak to učinil v prohlášení jeho původce. Od 1. 1. 2014 však bylo vlastnictví jednotek vzniklé na základě zákona č. [72/1994](#) Sb. převedeno do režimu právní úpravy obsažené v občanském zákoníku. Proto i u „starých“ jednotek (vzniklých podle zákona č. [72/1994](#) Sb.) lze odstranit vady prohlášení podle § 1168 o. z. [viz také např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sen. zn. 29 ICdo 34/2015, ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozsudku odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17)] a prohlášení lze také změnit (§ 1169 odst. 1 o. z.).

Podle Prohlášení tvoří předmětný pozemek funkční celek s domem č. p. XY (v němž se nachází jednotky) a parcelou č. XY, zastavěná plocha a nádvoří, předmětný pozemek nebyl určen k výlučnému užívání některému ze spoluvlastníků, měl sloužit ke společnému užívání všem vlastníkům bytových jednotek, jejichž spoluvlastnické podíly na pozemku odpovídaly jejich podílům na společných částech domu. Chtějí-li vlastníci jednotek změnit toto uspořádání vztahů vymezené v Prohlášení, musí tedy postupovat podle § 1169 o. z. To platí i o situaci, kdy má být některá společná část domu (pozemek) nově vyhrazena k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, neboť jde o vzájemné spoluvlastnické vztahy (jejich výkon) vlastníků jednotek (tedy o část týkající se vlastnických

vztahů), nikoliv o výkon správy.

Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví je definována v § 1189 o. z., vyjadřuje specifickou povahu úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví danou dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Osobou odpovědnou za správu je zpravidla společenství vlastníků (§ 1190 o. z.), které je právnickou osobou s omezenou právní osobností (§ 1194 odst. 1 o. z.), jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích [srovnej např. rozsudek ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18), rozsudek ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019] vyložil, že § 1189 o. z. 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 vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. 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 násl.

Rozhodnutí (dohoda), zda některá společná část domu nebo pozemku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotky bude vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky (a ostatní spoluvlastníci budou z užívání vyloučeni), nelze zařadit pod rozhodnutí, které by bylo nutné či účelné pro řádnou péči o takovou společnou část a bylo v zájmu všech spoluvlastníků, nejde ani o žádnou její opravu, údržbu či modernizaci. Dohoda, že jedna ze spoluvlastníků předmětného pozemku N. C. bude část tohoto pozemku užívat jako by byla jeho jedinou vlastníkem s tím, že ostatní spoluvlastníci budou z jejího užívání vyloučeni, nemůže být ani smlouvou o nájmu části předmětného pozemku, neboť v případě výlučného užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nejde o nájem. Již za předcházející právní úpravy dospěla právní praxe (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99 či ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006, uveřejněný pod číslem 28/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) k závěru, že spoluvlastník vždy užívá nemovitost (její část) z titulu svého (spolu)vlastnického práva, tj. na základě oprávnění vlastníka; od této ustálené judikatury není důvod se odchýlit ani v poměrech nové právní úpravy (§ 1012 o. z.).

Lze tak uzavřít, že vyhrazení společné části domu nebo pozemku k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků je rozhodnutím, které souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, a proto je lze učinit pouze postupem podle § 1169 o. z., tedy změnou prohlášení.

Ke změně prohlášení se podle § 1169 odst. 2 o. z. vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; je vyloučeno, aby ke změně prohlášení mohlo dojít bez souhlasu osob, kterých by se dotýkala. Účinnosti dohoda nabývá, až s ní v písemné formě vysloví souhlas vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Úprava v § 1169 o. z. tedy zavádí „dvoustupňovou“ úpravu: v prvním stupni je třeba dosáhnout platné dohody dotčených vlastníků a ve druhém stupni je třeba dosáhnout účinnosti písemným souhlasem potřebné většiny vlastníků. Aplikace § 1169 o. z. není zákonem výslovně vyloučena ani po vzniku společenství vlastníků, a toto vyloučení nelze dovodit ani z jeho povahy.

V daném případě jsou dotčenými spoluvlastníky všichni vlastníci jednotek, všichni jsou spoluvlastníky předmětného pozemku a měli právo ho užívat. Aby došlo ke změně Prohlášení o vyhrazení společné části domu nebo pozemku do výlučného užívání N. C., museli by uzavřít písemnou dohodu o změně

jejich práv a povinností; ta by zároveň nabyla účinnosti, neboť jsou-li dotčenými vlastníky všichni spoluvlastníci, je také dán písemný souhlas požadované většiny („oba stupně“ souhlasu v takovém případě splývají). To se však v dané věci nestalo, neboť navrhovatelé se k dohodě nepřipojili. Nebyla-li uzavřena písemná dohoda všech dotčených vlastníků, nemůže být Prohlášení podle § 1169 o. z. změněno.

Samotné rozhodnutí SVJ (1. usnesení) ke změně Prohlášení nestačí. Působnost shromáždění vlastníků jako nejvyššího orgánu společenství vlastníků (§ 1206 odst. 1 o. z.) je upravena v § 1208 o. z. a týká se otázek správy domu a pozemku. Je-li společenství vlastníků právní osobou s působností omezenou (§ 1194 o. z.) jen na věci týkající se správy domu a pozemku, musí se toto omezení (logicky) vztahovat i na její nejvyšší orgán. Společenství vlastníků proto není oprávněno rozhodovat o otázkách týkajících se vlastnictví či spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Působnost shromáždění stanovená v § 1208 písm. b) o. z. (rozhodování o změně prohlášení) a v písm. f) bod 6. (rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky) se týká případů, kdy vlastníkem jednotky bude samo společenství vlastníků (půjde o situaci výjimečnou, avšak nikoliv vyloučenou). Opačný výklad vyplývající jen z jazykového vyjádření § 1208 o. z., který by znamenal přidání dalšího (třetího) stupně úpravy v § 1169 o. z., nedává valný smysl. Shromáždění by muselo podle § 1208 písm. b) či písm. f) bod 6. o. z. dávat souhlas k účinné dohodě vlastníků jednotek podle § 1169 o. z. o změně prohlášení, aniž by mohlo jakkoliv nahradit souhlas některého z dotčených vlastníků s touto dohodou nutný k jejímu uzavření, nebo souhlas některého z nadpoloviční většiny vlastníků nutný k účinnosti dohody, a aniž by na této již účinné dohodě (se kterou již dříve souhlasila přinejmenším nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek) mohlo cokoli změnit. Bude-li však společenství vlastníků vlastníkem některé z jednotek v domě, buď bude stranou dohody o změně prohlášení, je-li touto dohodou jednotka dotčena, nebo není-li dotčena, bude muset být vyrozuměno a dát či nedat písemný souhlas se změnou prohlášení. V takovém případě je na místě, aby jakékoliv změny týkající se prohlášení byly v působnosti shromáždění, neboť jde o zásadní otázku společenství, o které nemůže rozhodovat sám statutární orgán; ten by byl oprávněn jednat jen se souhlasem shromáždění podle § 1208 písm. b), případně písm. f) bod 6. o. z. Jinak řečeno tam, kde má vystupovat společenství jako subjekt vlastnického práva, musí být jeho vůle schválena shromážděním [obdobný závěr připouští i Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 809 – 816].

Lze tak uzavřít, že chtěl-li některý z vlastníků jednotek, aby se změnilo užívání části společných prostor či pozemku tak, že tato část bude sloužit k jeho výlučnému užívání, bylo zapotřebí postupovat podle § 1169 o. z. a všichni spoluvlastníci těchto společných částí či pozemku museli nejprve uzavřít písemnou dohodu o změně jejich práv a povinností, což se však v dané věci nestalo.

Protože usnesení odvolacího soudu je v konečném důsledku věcně správné, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

## Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)