5. 1. 2023

ID: 115776

# Společenství vlastníků jednotek

SVJ podle § 1196 odst. 2 o. z. může zastupovat vlastníky jednotek nejen v případě, že se vady budou týkat společných částí nemovité věci, ale také v případě, že půjde o vady v bytě (nebytovém prostoru), byť půjde nepochybně o výjimečnou situaci, neboť práva z takových vad bude uplatňovat zpravidla sám vlastník jednotky; praktické to však může být, bude-li se např. stejná vada týkat většího množství bytů v domě apod. Zákon tak výslovně rozšiřuje právní osobnost SVJ a umožňuje mu zastupovat vlastníky při uplatňování práv z vad nejen společných částí. Definice jednotky v § 1159 o. z. se sice týká jen jednotek vzniklých po účinnosti občanského zákoníku (tedy od 1. 1. 2014), není však důvod (s přihlédnutím k výše popsanému smyslu a účelu zastupování podle § 1196 odst. 2 o. z.), aby rozsah zastupování byl u jednotek vzniklých do 31. 12. 2013 ( „staré“ jednotky) jiný. Tzv. „staré“ jednotky jsou i nadále vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. - podle § 2 písm. h) tohoto zákona je jednotkou jen byt (nebytový prostor, popř. rozestavěný byt nebo nebytový prostor) jako vymezená část domu a společné části domu vymezené v § 2 písm. g) nejsou přímo součástí jednotky, vlastnické právo k jednotce je však podle § 30 odst. 1 s nimi nerozlučně spjato. Byť tedy „stará“ jednotka nezahrnuje podle zákona č. 72/1994 Sb. společné části domu, bude se zastupování SVJ podle § 1196 odst. 2 o. z. (stejně jako u jednotek vzniklých po 1. 1. 2014) týkat nejen samotné „staré“ jednotky, ale také (zejména) společných částí. Úprava „zákonného“ zastoupení SVJ v § 1196 odst. 2 o. z. samozřejmě nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky uplatnil i sám vlastník jednotky v rámci své svobodné správy podle § 1175 o. z. (např. v situaci, kdy SVJ zůstane nečinné, neboť bude mít za to, že takové vady nejsou, nebo vady budou jen v bytě vlastníka atd.).

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 ICdo 28/2022-92 ze dne 14.9.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Společenství vlastníků PRAŽSKÁ 2134 KV, se sídlem v K.V., zastoupeného JUDr. Z.K., advokátkou se sídlem v P., proti žalované TRIPLEX INVEST s. r. o., se sídlem v K.V., o určení pravosti a výše pohledávek, vedené u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. 58 ICm 2798/2020, jako incidenční spor v insolvenční věci dlužnice TRIPLEX INVEST s. r. o., se sídlem v Karlových Varech, Zámecký vrch 2085/31, IČO 28016483, vedené u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. KSPL 58 INS 27229/2019, o dovolání žalobce proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 22. 11. 2021, č. j. 58 ICm 2798/2020, 101 VSPH 625/2021-62 (KSPL 58 INS 27229/2019), tak, že usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 22. 11. 2021, č. j. 58 ICm 2798/2020, 101 VSPH 625/2021-62 (KSPL 58 INS 27229/2019) a rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 3. 5. 2021, č. j. 58 ICm 2798/2020-41, se zrušují a věc se vrací Krajskému soudu v Plzni k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Krajský soud v Plzni (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 3. 5. 2021, č. j. 58 ICm 2798/2020-41 (KSPL 58 INS 27229/2019), zamítl žalobu na určení pravosti a výše (ve výroku blíže specifikovaných) pohledávek v celkové výši 15.808.587,22 Kč (výrok I.) a uložil žalobci povinnost uhradit žalované k rukám jejího právního zástupce náhradu nákladů řízení ve výši 12.342 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).

Žalobce se žalobou došlou soudu dne 14. 8. 2020 domáhal určení pravosti a výše nevykonatelné nepeněžité pohledávky ve výši 15.358.563,22 Kč a dílčí pohledávky P6.1 ve výši 450.024 Kč, jenž přihlásil do insolvenčního řízení společnosti TRIPLEX INVEST s. r. o., se sídlem v Karlových Varech, Zámecký vrch 2085/11 (dále též jen „Dlužnice“, popř. žalovaná), které však insolvenční správkyně Dlužnice popřela na přezkumném jednání dne 5. 8. 2020. Shodně s obsahem přihlášky pohledávek tvrdil, že Dlužnice byla původním vlastníkem budovy na adrese Pražská 2134, Karlovy Vary (dále též jen „Budova“), v níž byly v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“), vymezeny bytové jednotky, které prodala novým vlastníkům, a v Budově vzniklo (ze zákona) společenství vlastníků jednotek (žalobce). V kupních smlouvách (jejichž předmětem byly jednotlivé jednotky) poskytla Dlužnice nabyvatelům (vlastníkům jednotek) záruku za vady po dobu pěti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jenž bylo vydáno 23. 2. 2011. V průběhu záruční doby se na Budově (v některých jednotkách i na společných částech) objevily vady (zejména masivní zatékání), jejichž odstranění se domáhal ve sporu vedeném u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp. zn. 41 C 257/2015 (řízení zahájeno dne 12. 10. 2015), jenž bylo po zjištění úpadku Dlužnice přerušeno; pohledávku představující nárok na odstranění vad společných částí budovy proto uplatnil v insolvenčním řízení, dílčí pohledávka P6.1 představuje náklady na stavební (technický) dozor investora a je dovozena jako 3 % z ceny stavebních prací na odstranění vad Budovy.

Po provedeném dokazování soud prvního stupně zjistil, že v kupních smlouvách, jejichž předmětem byly bytové jednotky, poskytla jejich nabyvatelům Dlužnice záruku za vady předmětu koupě po dobu 5 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (tj. od 23. 2. 2011). Ze stanov žalobce zjistil, že jeho předsedkyně je oprávněna rozhodovat o opravách a stavebních úpravách společných částí domu, nepřevyšuje-li hodnota práce v jednotlivém případě 150.000 Kč včetně daně z přidané hodnoty (DPH) za rok a společenství zajišťuje kontrolu a plnění pouze jím uzavřených smluv. Z dohod o postoupení práva dále zjistil, že 12 vlastníků bytových jednotek projevilo vůli přenést svá práva uplatnit záruku za vady na žalobce a zmocnilo ho k jejich uplatnění těmito dohodami.

S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007, a ze dne 18. 9. 2012, sp. zn. 29 Cdo 874/2011, uzavřel, že nároky z vad předmětu koupě podle smluv o převodu jednotek svědčí nabyvatelům dotčených jednotek jakožto smluvním stranám, nikoliv společenství vlastníků. Uplatnění takových nároků není výkonem správy domu podle § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., nelze je proto na společenství vlastníků přenést ani příkazními smlouvami. Žalobce, který je společenstvím vlastníků jednotek, tedy není oprávněn vymáhat nároky z vad předmětu koupě, není tak aktivně legitimován k podání žaloby, a proto jeho žalobu zamítl.

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze (odvolací soud) unesením ze dne 22. 11. 2021, č. j. 58 ICm 2798/2020, 101 VSPH 625/2021-62 (KSPL 58 INS 27229/2019), rozsudek soudu prvního stupně zrušil a žalobu odmítl (výrok I.); současně uložil žalobci povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 16.456 Kč do tří dnů od právní moci usnesení (výrok II.).

Převzal zjištění soudu prvního stupně, že žalobce přihláškou uplatnil nepeněžitý nárok – odpovědnost za vady na bytových jednotkách, které vlastníci nabyly kupními smlouvami uzavřenými s Dlužnicí, s níž nebyl žalobce v žádném smluvním vztahu. Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce není ve věci aktivně legitimován, neboť uplatnění nároků z odpovědnosti za vady ze smluv o převodu jednotek, není výkonem správy domu. Za nepřiléhavý považoval odkaz žalobce na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015, uveřejněný pod číslem 6/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále též jen „R 6/2017“), neboť tam přijaté právní závěry jsou založeny na jiném skutkovém základě, než je tomu v nyní projednávané věci. V případě řešeném v R 6/2017 nabylo společenství vlastníků jednotek právo uplatnit odpovědnost za jakost a záruku na základě smluv uzavřených nejen mezi vlastníky bytových jednotek, ale i se zhotovitelem. V nyní posuzované věci však nebyla mezi jednotlivými vlastníky bytových jednotek, žalobcem a zhotovitelem

uzavřena žádná dohoda. Žalobce mohl vystupovat pouze jako zástupce vlastníků podle § 1196 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“, popř. „občanský zákoník“), nemohl předmětné nároky uplatňovat vlastním jménem, neboť ty mu nesvědčí. Navíc, jde-li o dohody o postoupení práv, na základě kterých měli někteří vlastníci svá práva z titulu odpovědnosti za vady převést na žalobce, neuvedl žalobce tento důvod v přihlášce pohledávky, a proto jej již nelze v žalobě uplatnit [§ 198 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), dále též jen „IZ“]. Protože soud prvního stupně sice správně posoudil právní otázku nedostatku aktivní legitimace žalobce, nereflektoval však zvláštní právní úpravu insolvenčního zákona (§ 160 odst. 4 IZ), rozsudek soudu prvního stupně zrušil a žalobu odmítl.

Usnesení odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním. Nesouhlasil se závěrem soudů o nedostatku aktivní věcné legitimace a otázku, zda je ve smyslu § 1196 odst. 2 o. z. společenství vlastníků jednotek (dále též jen „SVJ“, popř. „společenství“) oprávněno svým jménem uplatňovat a domáhat se odstranění vad na společných částech domu, považoval v rozhodovací praxi dovolacího soudu za doposud neřešenou. Zdůraznil, že judikatura Nejvyššího soudu, z níž soudy vycházely, byla přijata za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a nelze ji automaticky aplikovat při výkladu ustanovení občanského zákoníku. Měl za to, že smyslem SVJ je zastupovat vlastníky ve společných věcech; jeho účelem je mimo jiné i zajištění oprav a správy společných částí domu. Jestliže by nebyl nadán aktivní věcnou legitimací k odstranění vad na společných částech domu, bylo by naplnění tohoto jeho účelu značně ztíženo, ne-li fakticky vyloučeno. Nesouhlasil se závěrem odvolacího soudu, že SVJ mohlo vystupovat v řízení pouze jako zástupce jednotlivých vlastníků jednotek (a stejně tak uplatnit nárok vůči Dlužnici), takový výklad § 1196 odst. 2 o. z. považoval za přepjatý formalismus. Zdůraznil, že odstranění vad na společných částech Budovy se domáhal již před zahájením insolvenčního řízení, a to v řízení vedeném u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp. zn. 41 C 257/2015; po dobu téměř pětiletého soudního řízení nebyla nikdy ze strany soudů jeho aktivní věcná legitimace zpochybněna. Poukázal na právní závěry přijaté v usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 16 Cmo 2/2017, uveřejněném pod číslem 122/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž soud dovodil, že společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno k podání žaloby na vyloučení věci (společných částí domu a pozemku) pojaté insolvenčním správcem do konkursní podstaty. Zpochybnil správnost zjištění odvolacího soudu, že se domáhá i odstranění vad některých jednotek; k této otázce nebylo provedeno žádné dokazování, zdůraznil, že uplatnil pouze vady na společných částech domu. Navíc dohodami (z nichž některé byly soudu předloženy) na něj byla postoupena práva některých vlastníků ze záruky za vady. Proto, i kdyby jeho aktivní věcná legitimace nebyla dána na základě § 1196 o. z., získal by ji smluvně. Navrhl, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se v dovolacím vyjádření ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu; za přiléhavý považovala i jeho odkaz na judikaturu Nejvyššího soudu. Měla za to, že žalobce před odvolacím soudem nezakládal svou aktivní věcnou legitimaci na § 1196 odst. 2 o. z., nýbrž na uzavření dohod o postoupení práv. Rozhodnutí odvolacího soudu proto na výkladu § 1196 odst. 2 o. z. nespočívá a dovolání tak není pro řešení této otázky přípustné. Dodala, že existence dohod o postoupení práv z odpovědnosti za vady je skutečností, kterou žalobce neuplatnil v přihlášce pohledávky do insolvenčního řízení. I tato námitka proto byla odvolacím soudem posouzena správně, a to v souladu s § 198 odst. 2 IZ. Navrhla, aby dovolání žalobce bylo odmítnuto, případně zamítnuto.

Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále opět jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se řízení končí.

V části, v níž dovolatel namítá, že jeho aktivní věcná legitimace je v projednávané věci založena již

dohodami o postoupení práv ze záruky za vady, které uzavřel s některými vlastníky bytových jednotek, dovolání neobsahuje řádné vymezení toho, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 – 238a o. s. ř.). Odvolací soud navíc uzavřel, že existence předmětných dohod není v projednávané věci rozhodná, neboť jde o skutečnost, která nebyla uvedena v přihlášce pohledávky do insolvenčního řízení a nebylo jí proto možné podle § 198 odst. 2 IZ v rámci soudního řízení uplatnit; tento závěr přitom nebyl dovoláním zpochybněn. Otázka smluvního převodu práv z odpovědnosti za vady proto přípustnost dovolání nezakládá.

Dovolání je však přípustné pro řešení otázky, zda je společenství vlastníků jednotek podle § 1196 odst. 2 o. z. oprávněno uplatňovat a domáhat se svým jménem odstranění vad na společných částech domu, neboť tato otázka, na jejímž řešení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá, nebyla doposud v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena. Dovolání je i důvodné.

Ze zjištění soudů je zřejmé, že žalobce (společenství vlastníků) vznikl ještě za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a že Dlužnice při převodu jednotek v Budově poskytla jejich novým vlastníkům 5 letou záruku na vady, která začala běžet dnem 23. 2. 2011, kdy kolaudační rozhodnutí týkající se Budovy nabylo právní moci. Podle tvrzení žalobce (a obsahu spisu) byly smlouvy o převodu jednotek uzavírány postupně, a to jak za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., tak za účinnosti občanského zákoníku. Žalobce rovněž tvrdil, že během záruky se objevily vady, a to jak na jednotkách, tak na budově.

Jelikož žalobce vznikl za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a vady na Budově uplatňuje u soudu po účinnosti občanského zákoníku, je nezbytné před samotným výkladem § 1196 odst. 2 o. z. nejdříve posoudit, jaká právní úprava se má na danou věc použít – zda právní úprava účinná do 31. 12. 2013 (tedy zejména zákon č. 72/1994 Sb.) či od 1. 1. 2014 (tedy zejména občanský zákoník). Soud prvního stupně odkázal na zákon č. 72/1994 Sb., odvolací soud aplikoval občanský zákoník, svůj postup však nijak neodůvodnily a ani se výslovně nezabývaly přechodnými ustanoveními.

Zastoupení vlastníků jednotek společenstvím při uplatňování práv z vad jednotek (společných částí) nebylo v zákoně č. 72/1994 Sb. - na rozdíl od občanského zákoníku (§ 1196 odst. 2) - výslovně upraveno. Je třeba zdůraznit, že nejde o vztah mezi SVJ a Dlužnicí (s ní žalobce žádnou smlouvu neuzavíral), ale mezi SVJ a jeho členy při jejich zastupování při uplatňování práv z vad jednotky (společných částí). Občanský zákoník neobsahuje v části páté, hlavě II žádné speciální přechodné ustanovení vztahující se k této problematice, je proto na místě použít základní přechodné ustanovení - § 3028 odst. 1 o. z., podle něhož se občanským zákoníkem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Možnost SVJ uplatňovat práva z vad jednotek výslovně upravuje až občanský zákoník, od 1. 1. 2014 se proto práva a povinnosti, které SVJ z tohoto „zákonného zastoupení“ vzniknou, řídí úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Mají-li tedy vlastníci jednotek nějaká práva vzniklá vadou jednotky, může je v souladu s § 1196 odst. 2 o. z. od 1. 1. 2014 zastupovat při jejich uplatňování SVJ.

Podle § 1194 odst. 1 věty první o. z. je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

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.

Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (viz např. rozsudek ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019, uveřejněný pod číslem 70/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále též jen „R 70/2020“, včetně judikatury v něm citované), zdůraznil, že v případě právní úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku (část třetí, díl 4, oddíl 5) 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. Důsledky takto pojatého bytového spoluvlastnictví řeší právní úprava mimo jiné také zavedením SVJ, jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej občanský zákoník 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 (byť 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.

V R 70/2020 (a dalších rozhodnutích v něm citovaných) také 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 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 následujících. 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). Vycházeje z těchto závěrů Nejvyšší soud uzavřel, že SVJ je v rámci správy domu a pozemku ohledně společných částí domu aktivně věcně legitimováno k podání jak žaloby vyplývající z práva věcného (negatorní žaloby na ochranu vlastnictví), tak žaloby odvíjející se z práva závazkového, včetně žaloby k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu podle § 2903 odst. 2 o. z.

Není žádný důvod, proč by soud neměl z výše uvedených hledisek vycházet i při výkladu § 1196 odst. 2 o. z.

Podle § 1196 o. z. společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami (odst. 1). Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv (odst. 2).

Ustanovení § 1196 odst. 2 o. z. dává SVJ oprávnění zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování nároků z vad váznoucích na jednotce. Smyslem a účelem zákonné úpravy je nepochybně umožnit efektivní uplatnění nároků z vad jednotky, neboť jejich samostatné uplatňování může být leckdy pro nabyvatele jednotky velmi obtížné, ne-li prakticky nemožné, někdy také nepraktické - např. půjde-li o větší vady zasahující společné části, spočívaly by na vlastníkovi jednotky, jenž by samostatně uplatňoval nároky z těchto vad, veškeré nároky plynoucí z břemene tvrzení a důkazního, sám by nesl veškeré náklady řízení atd., a naopak v případě, že by vady uplatňovali všichni vlastníci jednotek by

rovněž mohlo dojít k nepříliš praktické mnohonásobné pluralitě účastníků na jejich straně. Proto dává zákon společenství výslovné oprávnění k uplatnění těchto nároků za všechny vlastníky jednotek souhrnně (viz také komentář - Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 947 - 949: M. Novotný).

Ze smyslu a účelu § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nejde o zastoupení přímé - jak by se snad mohlo jevit na první pohled z textu tohoto ustanovení. Jazykový výklad však představuje pouze prvotní přiblížení k aplikované právní normě, a je tedy pouhým východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu, k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický, systematický, historický a teleologický výklad (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97, uveřejněný pod č. 30/1998 Sb., nález Ústavního soudu ze dne 12. 9. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 87/06 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 29 Cdo 4197/2015, uveřejněné pod číslem 45/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Soudní praxe (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2020, sp. zn. 22 Cdo 994/2020, uveřejněný pod číslem 42/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) i právní teorie (viz např. Dávid R., komentář k § 436. In: Lavický P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1657) rozlišují v případě právního jednání mezi zastoupením přímým a nepřímým. Zákonná úprava sice výslovně pamatuje pouze na zastoupení přímé (§ 436 o. z.), existenci nepřímého zastoupení však zákon nevylučuje a tento institut je znám i právní teorii. Pro oba případy zastoupení je společné, že v něm zástupce činí vlastní projev vůle (právně jedná). Zatímco přímý zástupce činí právní jednání jménem zastoupeného na jeho účet, takže práva a povinnosti (jedná-li zástupce v mezích oprávnění) vznikají přímo zastoupenému, nepřímý zástupce jedná svým jménem, i když opět na účet zastoupeného. V důsledku toho nabývá nepřímý zástupce práva a povinnosti sám, je však povinen takto nabytá práva a povinnosti převést na zastoupeného.

Při uplatňování práv, které vznikly vlastníkům jednotek vadou jednotky (typicky např. opravy, přiměřené slevy), tedy bude SVJ jednat v souladu s § 1196 odst. 2 o. z. vlastním jménem a bude mít i věcnou legitimaci při soudním uplatňování těchto práv. Samozřejmě (jak již bylo uvedeno u výkladu nepřímého zastoupení) posléze musí nabytá práva a povinnosti převést na jednotlivé vlastníky – např. slevu poskytnutou převodcem jednotky předá vlastníkovi jednotky, nepůjde o příjem SVJ.

Pro úplnost je třeba dodat, že z charakteru zastoupení a smyslu a účelu úpravy „zákonného“ zastoupení obsaženého v § 1196 odst. 2 o. z. je také zřejmé, že nemíří na zastupování vlastníků jednotek při odstoupení od kupní smlouvy pro vady jednotky; jde sice o uplatnění práva vzniklého vadou jednotky (§ 1923 o. z.), ale nepochybně práva spojeného výlučně s osobou vlastníka.

Opačný výklad § 1196 odst. 2 o. z., jenž by společenství zakládal možnost jednat pouze jako přímý zástupce (tedy nikoli vlastním jménem), by nejen odporoval účelu dané právní normy, ale byl by i formalistický. Z § 1196 odst. 2 o. z. neplyne, že by před uplatněním práv z vad jednotky museli vlastníci výslovně SVJ k zastupování zmocnit (takové oprávnění společenství by bylo možné bezpochyby dovodit přímo z tohoto zákonného ustanovení), nemuseli by proto ani souhlasit např. s podáním žaloby u soudu, jímž by SVJ práva z vad uplatnilo, byť by byli uvedeni jako účastníci, měli by všechna práva a povinnosti účastníků (včetně např. povinnosti hradit náklady řízení).

Komentářová literatura [srovnej např. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474), 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 947 – 949: M. Novotný] vesměs vychází z toho, že se jedná pouze o práva vzniklá vadou jednotky, plynoucí z vad společných částí domu, nikoli bytu samotného.

Pojem „jednotka“ použitý v § 1196 odst. 2 o. z. je však třeba vykládat ve spojení s § 1159 o. z., jenž stanoví, že jednotka zahrnuje nejen byt (jako prostorově oddělenou část domu), ale také podíl na společných částech (vzájemně spojených a neoddělitelných).

Znamená to, že SVJ podle § 1196 odst. 2 o. z. může zastupovat vlastníky jednotek nejen v případě, že se vady budou týkat společných částí nemovité věci, ale také v případě, že půjde o vady v bytě (nebytovém prostoru), byť půjde nepochybně o výjimečnou situaci, neboť práva z takových vad bude uplatňovat zpravidla sám vlastník jednotky; praktické to však může být, bude-li se např. stejná vada týkat většího množství bytů v domě apod. Zákon tak výslovně rozšiřuje právní osobnost SVJ a umožňuje mu zastupovat vlastníky při uplatňování práv z vad nejen společných částí. Definice jednotky v § 1159 o. z. se sice týká jen jednotek vzniklých po účinnosti občanského zákoníku (tedy od 1. 1. 2014), není však důvod (s přihlédnutím k výše popsanému smyslu a účelu zastupování podle § 1196 odst. 2 o. z.), aby rozsah zastupování byl u jednotek vzniklých do 31. 12. 2013 (dále též jen „staré“ jednotky) jiný. Tzv. „staré“ jednotky jsou i nadále vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. - podle § 2 písm. h) tohoto zákona je jednotkou jen byt (nebytový prostor, popř. rozestavěný byt nebo nebytový prostor) jako vymezená část domu a společné části domu vymezené v § 2 písm. g) nejsou přímo součástí jednotky, vlastnické právo k jednotce je však podle § 30 odst. 1 s nimi nerozlučně spjato. Byť tedy „stará“ jednotka nezahrnuje podle zákona č. 72/1994 Sb. společné části domu, bude se zastupování SVJ podle § 1196 odst. 2 o. z. (stejně jako u jednotek vzniklých po 1. 1. 2014) týkat nejen samotné „staré“ jednotky, ale také (zejména) společných částí.

Jen pro úplnost je třeba zdůraznit, že úprava „zákonného“ zastoupení SVJ v § 1196 odst. 2 o. z. samozřejmě nevylučuje, aby práva spojená s uplatňováním vad jednotky uplatnil i sám vlastník jednotky v rámci své svobodné správy podle § 1175 o. z. (např. v situaci, kdy SVJ zůstane nečinné, neboť bude mít za to, že takové vady nejsou, nebo vady budou jen v bytě vlastníka atd.).

Lze tak shrnout, že Společenství vlastníků může tedy samostatně, vlastním jménem uplatňovat nároky z vad jednotek.

Protože rozsudek odvolacího soudu není z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, Nejvyšší soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Usnesením č. j. KSPL 58 INS 27229/2019 – B – 43 ze dne 31. 5. 2022 insolvenční soud zrušil konkurs na majetek Dlužnice, a to po splnění rozvrhového usnesení. Finanční prostředky na pohledávku žalobce byly deponovány do doby pravomocného skončení incidenčního sporu vedeného pod sp. zn. 58 ICm 2798/2020; podle § 159 odst. 4 IZ lze proto v incidenčním sporu pokračovat a podle § 159 odst. 5 IZ dnem skončení insolvenčního řízení se stala účastníkem místo insolvenčního správce Dlužnice.

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

## Další články:


- Náhrada škody
- Nájemné (exkluzivně pro předplatitele)
- Odměna advokáta (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o dítě (exkluzivně pro předplatitele)
- Smlouva o smlouvě budoucí (exkluzivně pro předplatitele)
- Daňová exekuce
- Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem

- Autonomie vůle
- Adhezní nárok (exkluzivně pro předplatitele)
- Zmatečnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Střídavá péče