

Společenství vlastníků jednotek

V řízení, kterým se žalobce podle § 1169 odst. 3 o. z. domáhá přezkumu rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, nemá společenství vlastníků pasivní věcnou legitimaci, a to ani v případě, že rozhodnutí bylo v souladu s § 1221 odst. 2 o. z. přijato na shromáždění, neboť ani v takovém případě se nejedná o věc patřící do správy domu a pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 908/2024-85 ze dne 24.9.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně N. K., zastoupené Mgr. J.N., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému Společenství vlastníků XY, zastoupenému Mgr. E.Č.u, advokátkou se sídlem v P., o přezkum rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 73 Cm 106/2021, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 10. 2023, č. j. 3 Cmo 111/2022-68, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Městský soud v Praze (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 21. 6. 2022, č. j. 73 Cm 106/2021-35, zamítl žalobu na prohlášení rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka ze dne 30. 4. 2021 za neplatné (výrok I) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).
2. K odvolání žalobkyně Vrchní soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 16. 10. 2023, č. j. 3 Cmo 111/2022-68, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II).
3. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že žalovaný není ve sporu pasivně věcně legitimován, neboť rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka nevydal žádný orgán žalovaného, a nejde proto o přezkum rozhodnutí orgánu společenství vlastníků jednotek. Změnu prohlášení vlastníka mohou učinit jen vlastníci domu, kteří také v daném případě o změně prohlášení vlastníka rozhodovali. Sporného řízení o přezkum platnosti změny prohlášení se musí účastnit všichni vlastníci, kterých se změna týká, nikoli jen přehlasovaný vlastník na straně žalobce a společenství vlastníků jednotek na straně žalované.
4. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně (dále i „dovolatelka“) včasné dovolání.
5. Přípustnost dovolání spatřuje v tom, že napadený rozsudek závisí na vyřešení otázky hmotného a procesního práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena, a to zda lze spojení „použije přiměřeně“ uvedené v § 1169 odst. 3 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020 (dále jen „o. z.“) vykládat tak, že pasivně legitimovaným je stejně jako v případě návrhu dle § 1209 odst. 1 o. z. společenství vlastníků. Za právní otázku, která nebyla dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena, považuje dále otázku vztahu § 1169 odst. 3 a § 1221 odst. 2 o. z., pokud jde o pasivní legitimaci v řízení o přezkum rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka.
6. Odvolacímu soudu dovolatelka vytýká, že posuzoval pasivní legitimaci podle toho, kdo udělil souhlas, a nikoli podle toho, kdo ve smyslu § 1169 odst. 1 o. z. rozhodl, neboť má za to, že pasivně legitimován je ten, kdo rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka skutečně přijal (ve formě rozhodnutí

shromáždění dle § 1221 odst. 2 o. z.), nikoli dodatečně schvaloval. Spojení „použije přiměřeně“ uvedené v § 1169 odst. 3 o. z. lze podle názoru dovolatelky vykládat tak, že pasivně legitimován je stejně jako v případě návrhu dle § 1209 o. z. společenství vlastníků. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků plyne dle žalobkyně také z toho, že jde o statusovou věc právnické osoby. Rovněž otázku vztahu § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, (dále jen „z. ř. s.“) a § 1169 odst. 3 o. z. považuje dovolatelka za otázku dovolacím soudem neřešenou.

7. Odvolací soud se dle žalobkyně také odchýlil od rozhodovací praxe dovolacího soudu (konkrétně uvádí rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 635/2021), když odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2758/2020, které se týká odstranění vady prohlášení, neboť to je od změny prohlášení třeba odlišovat.

8. Dovolatelka má za to, že pokud by společenství vlastníků jednotek nebylo v řízení o přezkum změny prohlášení vlastníka dle § 1169 odst. 3 o. z. pasivně legitimováno, vedlo by to prakticky k znemožnění ochrany zájmů vlastníků zejména ve velkých bytových domech. Prohlášení vlastníka mohou změnit pouze vlastníci, nicméně mohou tuto svou působnost vykonat rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků (§ 1221 odst. 2 o. z.). Tak tomu bylo i v řešené věci, kdy rozhodnutí bylo přijato formou rozhodnutí shromáždění per rollam dne 24. 11. 2020 a toto rozhodnutí bylo z iniciativy statutárního orgánu žalované následně schváleno většinou vlastníků. O pasivní legitimaci společenství vlastníků svědčí podle názoru dovolatelky i rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. Ncp 680/2021, podle kterého jsou k projednání a rozhodnutí této věci v prvním stupni příslušné krajské soudy, jelikož jde o statusovou věc právnické osoby.

9. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

10. Žalovaný s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3314/2023 navrhuje, aby bylo dovolání jako neopodstatněné zamítnuto.

11. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení [§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“)], za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné (§ 237 o. s. ř.), neboť otázka vlivu § 1169 odst. 3 a § 1221 odst. 2 o. z. na pasivní věcnou legitimaci v řízení o přezkum rozhodnutí o změně prohlášení nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešena.

12. Otázka vztahu § 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s. a § 1169 odst. 3 o. z., přípustnost dovolání nezakládá, neboť byla již dovolacím soudem vyřešena a odvolací soud se při jejím řešení od rozhodovací praxe dovolacího soudu neodchýlil.

13. V usnesení ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3314/2023, Nejvyšší soud vysvětlil, že změna prohlášení vlastníka (§ 1169 o. z.) nespadá pod pojem správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví definovaný v § 1189 o. z., ale souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, přičemž o otázkách týkajících se vlastnictví či spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek společenství vlastníků není oprávněno rozhodovat (k tomu viz též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019). Řízení, v němž se dovolatelka domáhá určení neplatnosti změny konkrétního prohlášení vlastníka (§ 1169 odst. 3 o. z.), proto nelze zahrnout mezi řízení, ve kterém soud přezkoumává platnost rozhodnutí orgánu právnické osoby a které je z procesněprávního pohledu řízením ve statusových věcech právnických osob (§ 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s.). Změna prohlášení vlastníka se nedotýká ani vnitřních poměrů společenství vlastníků, neupravuje práva a povinnosti vlastníků jednotek (ty upravují jeho stanovy), takže řízení o určení neplatnosti změny takového prohlášení nelze zařadit ani pod pojem tzv. statusových věcí

užívaný v právu hmotném, resp. pojem „právo týkající se postavení osob“ ve smyslu § 1 odst. 2 části věty za středníkem o. z.

14. Nejvyšší soud se sice ve svých rozhodnutích zatím nezabýval pasivní legitimací ve sporech o změnu prohlášení, opakovaně se však zabýval pasivní věcnou legitimací ve sporu o odstranění vad prohlášení. Rozhodovací praxe je ustálena v názoru, že rozhodnutí soudu podle § 1168 o. z. o odstranění vad prohlášení je rozhodnutím, jímž je zasahováno do práv a povinností všech vlastníků jednotek dotčených vadami prohlášení; neúčastní-li se řízení jako účastníci (na straně žalobce nebo žalovaného) všichni, kdo jimi musí (mají) být jako nerozluční společníci, tedy všichni vlastníci jednotek dotčení vadami prohlášení, jedná se o takový nedostatek v okruhu jeho účastníků, který znamená nedostatek věcné legitimace, a soud v takovém případě musí žalobu bez dalšího zamítnout (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1811/2020, uveřejněný pod číslem 82/2021 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 82/2021“), nebo ze dne 20. 9. 2022, sp. zn. 26 Cdo 779/2022).

15. Prohlášení vlastníka (§ 1166 o. z.) nespadá pod pojem správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví definovaný v § 1189 o. z., ale souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, přičemž o otázkách týkajících se vlastnictví či spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek společenství vlastníků není oprávněno rozhodovat (viz citovaná usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, nebo ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3314/2023). Jakýkoliv zásah do prohlášení představuje zásah do vlastnických či spoluvlastnických práv vlastníků jednotek, není proto myslitelné, aby se tak stalo bez souhlasu dotčeného vlastníka jednotky (viz citovaný R 82/2021).

16. Pro úvahu o tom, kdo je v řízení o určení neplatnosti změny prohlášení pasivně věcně legitimován, jsou proto použitelné závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu o okruhu účastníků v řízení o odstranění vad prohlášení, neboť stejně jako u změny prohlášení jde o zásah do prohlášení, o kterém společenství vlastníků není oprávněno rozhodovat. Odvolací soud tedy nepochybil, opřel-li se při úvaze o tom, zda společenství vlastníků jednotek je v řízení o určení neplatnosti změny prohlášení pasivně věcně legitimováno, o rozhodovací praxi dovolacího soudu týkající se řízení o odstranění vad prohlášení. Takový postup není v rozporu ani s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. 26 Cdo 635/2021, na který dovolatelka odkazuje, neboť ten sice na rozdíl mezi odstraněním vad prohlášení a změnou prohlášení poukazuje, nikoli však v souvislosti s věcnou legitimací účastníků řízení.

17. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek ve sporu o neplatnost změny prohlášení vlastníka neplatně ani ze znění § 1169 odst. 3, § 1209 a § 1221 odst. 2 o. z.

18. Podle § 1169 odst. 1 o. z. vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

19. Podle § 1169 odst. 3 o. z. pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.

20. Podle § 1209 odst. 1 o. z. je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může

zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá (§ 1209 odst. 2 o. z.). Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. (1209 odst. 3 o. z.).

21. Podle § 1221 odst. 2 o. z. stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

22. Ustanovení § 1221 odst. 2 o. z., zavedené do občanského zákoníku s účinností od 1. 7. 2020, a to novelizací provedenou zákonem č. [163/2020](#) Sb., pouze výslovně upravuje možnost, jak mohou vlastníci jednotek vykonat působnost jim svěřenou, k takovému výkladu se kloní i odborná literatura [srov. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 4 k § 1221], nejde tedy o možnost svěřit rozhodování o změně prohlášení do kompetence shromáždění. Důvodová zpráva k zákonu č. [163/2020](#) Sb. naopak uvádí, že rozhodování o předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví a jeho změnách se navrhuje z kompetence společenství vypustit a ponechat je k rozhodování v rámci změny prohlášení, neboť se týkají změn předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví. Tomu odpovídá § 1208 o. z. o působnosti shromáždění ve znění účinném od 1. 7. 2020. Zákon v § 1221 odst. 2 o. z. tak vlastníkům pouze umožňuje, aby rozhodnutí, které je v působnosti vlastníků jednotek a nespadá do působnosti shromáždění, mohli přijmout (také) přímo na řádně svolaném shromáždění (srov. také Zítek, A. Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 114 s., nebo ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Wolters Kluwer, Praha 2022, komentář k § 1221, dostupný v systému ASPI).

23. Ustanovení § 1209 o. z., které upravuje soudní ochranu vlastníka ve vztahu k rozhodnutí shromáždění, se podle § 1169 odst. 3 o. z. použije přiměřeně. Zákon tím poskytuje ochranu vlastníkovi jednotky, který by se chtěl domáhat přezkumu rozhodnutí o změně prohlášení, o kterém bylo rozhodnuto podle § 1169 odst. 2 o. z. Právě z toho důvodu, že rozhodnutí o změně prohlášení není rozhodnutím shromáždění, zákon v § 1169 odst. 3 o. z. výslovně možnost soudní ochrany přehlasovaného vlastníka stanoví (pokud by šlo o rozhodnutí o záležitosti týkající se správy domu a pozemku, která přísluší shromáždění, byl by § 1169 odst. 3 o. z. nadbytečný), a to za přiměřeného užití § 1209 o. z., tedy v rozsahu, který odpovídá povaze sporu týkajícího se rozhodnutí vlastníků jednotek, nikoli shromáždění (viz také ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Wolters Kluwer, Praha 2022, komentář k § 1169, dostupný v systému ASPI).

24. V řízení, kterým se žalobce podle § 1169 odst. 3 o. z. domáhá přezkumu rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, nemá společenství vlastníků pasivní věcnou legitimaci, a to ani v případě, že rozhodnutí bylo v souladu s § 1221 odst. 2 o. z. přijato na shromáždění, neboť ani v takovém případě se nejedná o věc patřící do správy domu a pozemku; právní posouzení pasivní věcné legitimace odvolacím soudem je proto správné.

25. Pro úplnost dovolací soud dodává, že rozhodnutí nadřízeného soudu o věcné příslušnosti je závazné pouze v posouzení otázky věcné příslušnosti v konkrétním řízení; závěry, které nadřízený soud přijal pro účely odpovědi na otázku, který soud je v prvním stupni věcně příslušný k projednání a rozhodnutí věci, nelze považovat za závazný právní názor při následném rozhodování takto určeného věcně příslušného soudu o žalobou uplatněném nároku (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 4123/2014, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 95/2018).

26. Žalobkyně v dovolání uvádí, že napadá rozsudek odvolacího soudu v plném rozsahu. Z obsahu

dovolání je však zřejmé, že proti nákladovým výrokům dovolání nesměřuje; dovolání proti rozhodnutím v části týkající se výroku o nákladech řízení ostatně není ani přípustné [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

27. Dovolání žalobkyně je zčásti nepřipustné a zčásti nedůvodné. Dovolací soud proto podle § 243d písm. a) o. s. ř. dovolání zamítl.

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Náhrada škody](#)
- [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](#)