

15. 5. 2026

ID: 121114

Společenství vlastníků jednotek

Vlastník jednotky není oprávněn domáhat se proti společenství vlastníků uložení povinnosti týkající se správy domu a pozemku žalobou podle § 10 odst. 1 antidiskriminačního zákona, neboť by tím byl obcházen zákonem stanovený postup pro rozhodování shromáždění společenství vlastníků, který počítá s ochranou přehlasovaného vlastníka jednotky postupem podle § 1209 o. z., tedy rozhodnutím soudu o uspořádání poměrů vlastníků podle slušného uvážení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 25 Cdo 16/2025-297 ze dne 25.2.2026)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobců: a) P. Š., zastoupený doc. JUDr. D.O., Ph.D., advokátkou se sídlem P., a b) E. Š., proti žalovanému: Společenství vlastníků Křenická 5, se sídlem P., zastoupený Mgr. J.A., advokátem se sídlem P., o ochranu před diskriminací a uložení povinnosti strpět instalaci zařízení, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 17 C 94/2022-190, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. 7. 2024, č. j. 21 Co 128/2024-251, tak, že řízení o dovolání žalobkyně b) se zastavuje. Dovolání žalobce a) se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 14. 12. 2024, č. j. 17 C 94/2022-190, zamítl žalobu, jíž se oba žalobci domáhali, aby byl žalovaný povinen strpět instalaci druhého otevíracího systému GD-04K, univerzálního GSM komunikátoru „David“ a ovladače Jablotron k domu č. p. XY v obci Praha, k. ú. XY, na náklady žalobců, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze skutkového zjištění, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky v domě označeném ve výroku rozhodnutí a žalobkyně (matka žalobce) je osobou se ztíženou možností pohybu a z důvodu nepříznivého zdravotního stavu a tím omezené samostatnosti čerpá pravidelnou službu domácí péče, která je prakticky každodenně poskytována společností HEWER, z. s. (dále též jen „poskytovatel péče“). Ošetřovatelům je třeba zajistit přístup do žalobcova bytu, který žalobkyně užívá z titulu věcného břemene, doživotního užívacího práva. Žalovaný zajistil přístup do domu poskytnutím 7 čipů ke vchodovým dveřím. Poté, co nepřijal požadavek žalobce k umístění elektronické schránky na klíče na plášť budovy, nabídl žalovaný možnost instalace takové schránky za první vstupní dveře (otevírané čipem nebo tlačítkem domovního telefonu) do vestibulu domu, a dále i možnost protažení domovního telefonu až k lůžku žalobkyně, aby tak byla schopna tlačítkem otevřít první dveře. Žalobce tyto nabídky odmítl s argumentací, že jsou pro potřeby žalobkyně nevyhovující a následně (na místo původního požadavku umístění schránky na klíče na fasádu domu) požadoval instalaci GSM modulu do obou vstupních dveří domu, který by umožnil jejich otevírání na dálku prostřednictvím mobilního telefonu. Žalovaný tomuto požadavku nevyhověl a výbor předložil návrhy žalobce (opakovaně) schůzi společenství vlastníků, která s nimi vyslovila nesouhlas. Žalobci se v řízení vedeném pod sp. zn. 65 Cm 75/2023 u Městského soudu v Praze domáhají změny rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek; soud jejich návrh zamítl, vyslovil však nicotnost rozhodnutí obou shromáždění vlastníků, kterými byl vysloven nesouhlas s instalací otevíracího systému, a to z důvodu rozpornosti s dobrými mravy, neboť se jedná o řešení, které žalovaného nezatíží a žalobkyni, která je objektivně znevýhodněna nepříznivým zdravotním stavem (a potažmo oběma žalobcům), usnadní život a čerpání

potřebné služby domácí péče.

2. Soud prvního stupně po právní stránce neaplikoval zákon č. [198/2009](#) Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), o němž žalobci opírají své požadavky. Dospěl totiž k závěru, že vztahy mezi vlastníky jednotek a společenstvím vlastníků nespádají do vymezených oblastí podle § 1 tohoto zákona. Poukázal na rozdíl mezi povahou bytového družstva, které je společenstvím založeným za účelem podpory svých členů ohledně uspokojování jejich bytových potřeb (jak dovodil veřejný ochránce práv ve zprávě ze dne 14. 4. 2020, sp. zn. 3737/2019/VOP/DST), a odlišnou povahou společenství vlastníků bytových jednotek. Argumentují-li žalobci přístupem k veřejně poskytované pečovatelské službě, zákaz diskriminace by měl v této souvislosti dopadat primárně na poskytovatele takové služby, a nelze tedy bez dalšího dovozovat, že jakákoli třetí osoba by měla za účelem přístupu k takové službě povinnost poskytovat aktivní součinnost (aktivně přijímat opatření podle § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona). V opačném případě by ad absurdum bylo možno dovodit, že například kterýkoli soused žalobkyně, který by odmítl zajistit přístup sociální službě otevíráním domu, by se dopouštěl diskriminace žalobců, ačkoli sám nemá (stejně jako žalovaný) žádnou povinnost takový přístup třetí osobě zajistit. Soud navíc počínání žalovaného nepovažoval za diskriminační, neboť domácí péče je žalobkyni poskytována kontinuálně od dubna 2021 s tím, že každý asistent poskytovatele péče má čip od domu a klíč od bytu, kde bydlí žalobkyně, která tak není v možnosti čerpání této péče nikterak omezena postupem žalovaného, neboť ji aktivně čerpá. Žalobci pak sami k zajištění přístupu do bytu (bez potřeby, aby asistenti nosili klíče) neučinili vůbec žádné opatření, zejména neinstalovali schránku ve vestibulu, kterou jim žalovaný odsouhlasil, ani zámek na dveře, který by bylo možno otevřít na dálku. Protože žalovaný poskytl žalobcům součinnost, soud v jeho počínání neshledal ani zásah do osobnostních práv žalobců podle § 81 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“). Je zároveň třeba respektovat autonomii vůle vlastníků předmětného domu, potažmo vnitřních poměrů společenství vlastníků a jejich práva spravovat si své vnitřní záležitosti. Nesouhlasí-li žalobci s rozhodnutím vzešlým z vůle shromáždění vlastníků, mohou se zákonem předpokládaným postupem domáhat jeho změny, což ostatně v daném případě i činí prostřednictvím řízení vedeného u Městského soudu v Praze, nikoliv však žalobou na provedení požadovaného opatření.

3. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. 7. 2024, č. j. 21 Co 128/2024-25, k odvolání obou žalobců rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, a ztotožnil se i s jeho právním závěrem, že žalované společenství vlastníků jednotek je subjektem, na který právní úprava antidiskriminačního zákona nedopadá. Žalobkyně je osobou se zdravotním postižením podle definice uvedené v § 5 odst. 6 antidiskriminačního zákona a žalobce (její syn) je rovněž osobou aktivně věcně legitimovanou k podání žaloby podle tohoto zákona. S odkazem na komentářovou literaturu odvolací soud uvedl, že nabízení zboží a služeb je regulováno antidiskriminačním zákonem v rozsahu, v jakém jsou nabízeny veřejnosti, tedy předem neurčenému okruhu osob. Zvláštním druhem poskytování služeb je oblast přístupu k bydlení, pro kterou platí rovněž to, že aplikace antidiskriminačního práva je možná pouze tam, kde se jedná o nabízení služeb veřejnosti. Zákaz diskriminace dopadá na oblast nájemního bydlení, stejně jako na oblast obecního bydlení, což dovozují autoři s ohledem na povahu činnosti bytových družstev, kdy s členstvím v bytovém družstvu je spojeno právo na sjednání nájemní smlouvy k bytu, a bytové družstvo tedy stojí v pozici pronajímatele, podobně jako tomu je u jiných osob, které jsou pronajímatelem. Soud poukázal také na stanovisko veřejného ochránce práv, který v jednom případě za diskriminační označil to, že bytové družstvo udělilo souhlas s podnájmem družstevního bytu osobám romského původu „na zkoušku“ na neobvykle krátkou dobu (VOP 3449/2017/VOP). Stejně tak dospěl k závěru, že bytové družstvo je povinno přijímat přiměřená opatření podle antidiskriminačního zákona, požádá-li o to člen a nájemce družstevního bytu, který je osobou se zdravotním postižením; v konkrétním případě se jednalo o zřízení videotelefonu pro neslyšícího (VOP

2587/2015/VOP). Také ve věci, v níž členka bytového družstva a nájemkyně bytu (držitelka průkazu ZTP) žádala bytové družstvo o zřízení dálkového otevírání vchodových dveří (věc 3737/2019/VOP, na kterou upozornili sami žalobci), veřejný ochránce práv dovodil, že se bytové družstvo dopustilo nepřímé diskriminace, pokud jí neumožnilo nainstalovat dálkové otevírání dveří. Ohledně společenství vlastníků jednotek, které spravuje záležitosti vlastnického bydlení, se autoři komentářové literatury s ohledem na povahu tohoto subjektu (nevlastní byty a neuzavírá nájemní smlouvy, nýbrž je právnickou osobou s působností pouze v oblasti správy domu a pozemku, respektive jejich společných částí) přiklání k názoru, že tato činnost nemůže být považována za bydlení ani jiné služby kryté antidiskriminačním zákonem. Osoby, které jsou činnostmi SVJ dotčeny, by tak měly zvážit obranu pomocí jiných právních cest – typicky návrh soudu, aby z důležitého důvodu rozhodl o záležitosti správy domu a pozemku. Z toho i odvolací soud dovodil, že charakter společenství vlastníků je odlišný od bytového družstva, které poskytuje nájemní bydlení svým členům, zatímco společenství vlastníků dům (společné části) a pozemek pouze spravuje a není poskytovatelem bydlení, natož že by tak činilo veřejně, tedy vůči neurčitému okruhu osob. Nejedná se tak o subjekt poskytující bydlení jako službu veřejnosti ve smyslu antidiskriminačního zákona. Žalobce jako vlastník jednotky má dostatek možností k uplatnění svých práv, pokud jeho požadavek na instalaci systému k otevírání vchodových dveří nebyl schválen shromážděním. Postup podle § 1209 o. z. mu dává možnost soudu navrhnout, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl sám. Žalobkyně je uživatelem služby osobní asistence z důvodu nepříznivého zdravotního stavu, avšak žalovaný nepochybně poskytovatelem takové služby není, proto z právní úpravy antidiskriminačního zákona nelze dovést, že by měl mít aktivní povinnost k zajištění přístupu osobních asistentů do domu. Na danou věc nedopadá ani § 1042 o. z., neboť žalovaný nezasahuje do vlastnického práva žalobce ani je neruší jinak než tím, že by mu zadržoval věc; žalobci mají přístup do domu ve stejném rozsahu jako ostatní vlastníci jednotek v domě. Stejně tak nepřichází v úvahu ani aplikace § 2900 a § 2903 o. z., neboť není zřejmé, jakou prevenční povinnost měl žalovaný zanedbat a k odvrácení jaké hrozící újmy by měl žalovaný navrhovaným způsobem zakročit. Podle odvolacího soudu nedošlo ani k tvrzenému zásahu do osobnostních práv žalobců tím, že žalovaný jimi požadovaný otevírací systém vchodových dveří v domě nenainstaloval, nicméně jim poskytl jinou potřebnou součinnost.

4. Rozsudek odvolacího soudu v celém jeho rozsahu napadli oba žalobci dovoláním, jehož přípustnost spatřují v tom, že rozhodnutí dovolacího soudu závisí na vyřešení v judikatuře dovolacího soudu dosud neřešených otázek hmotného práva. Jako dovolací důvod uvádějí nesprávné právní posouzení věci. Namítají, že vztahy mezi vlastníky a společenstvím vlastníků spadají do působnosti antidiskriminačního zákona a že žalovaný se dopouští diskriminace při poskytování bydlení ve smyslu § 1 odst. 1 písm. j) tohoto zákona. Brání totiž v přístupu ke službě poskytované spolkem HEWER, z. s., tedy ke službě nabízené veřejnosti. Žalovaný neoprávněně zasáhl do osobnostních práv žalobců ve smyslu § 81 o. z., neboť soud prvního stupně v jiném řízení dospěl k závěru, že rozhodnutí shromáždění žalovaného, jímž nebyla schválena instalace druhého otevíracího systému vchodových dveří domu, jak navrhovali žalobci, je v rozporu s dobrými mravy, a je proto nicotné – toto rozhodnutí žalovaného přitom mělo přímé důsledky na právní postavení žalobců, neboť znemožnilo instalaci prvků nezbytných k tomu, aby mohla být žalobkyni poskytována základní péče, která je pro ni klíčová pro plnohodnotné bydlení, tedy je jí znemožňováno či minimálně zásadně ztěžováno uspokojení jejich bytových potřeb. Ze strany žalovaného došlo k zakázané diskriminaci (nikoliv nutně porušením antidiskriminačního zákona), neboť žalobkyně je kvůli svému zdravotnímu postižení v situaci, kdy potřebuje speciální úpravy, aby mohla žít důstojně a bezpečně, žalovaný však taková přiměřená opatření bezdůvodně odmítá. Žalovaný neoprávněně zasáhl do právního postavení obou žalobců, ačkoliv má povinnost spravovat dům a pozemek tak, aby všichni vlastníci jednotek mohli bezpečně a řádně využívat jejich vlastnictví. Dovolatelé k tomu vymezují čtyři právní otázky:

1) Je žalovaný, který je společenstvím vlastníků jednotek, v daném případě subjektem, na který

dopadá právní úprava antidiskriminačního zákona? Dovolatelé nesouhlasí s reduktivním výkladem pojmů „poskytování služby“ a „bydlení“, který provedl odvolací soud, avšak opomenul poslední část § 1 odst. 1 písm. j) antidiskriminačního zákona, kde se uvádí „nebo při jejich poskytování“. Tento dovětek působnost antidiskriminačního zákona rozšiřuje také na případy, kdy jsou služby včetně bydlení již poskytovány, ačkoliv ne nutně veřejnosti. Vlastnické bytové bydlení jako takové není jen čistě privátní záležitostí jednotlivých vlastníků jednotek. Bytové jednotky v domech spravovaných společenstvím vlastníků jsou sice vlastněny jednotlivci, ale správa domu zahrnuje také zajištění služeb, které mají ze své podstaty širší komunitní (veřejný) rozměr, a to zejména pokud jde o zajištění přístupu do společných částí domu ve vztahu ke všem, kdo mají oprávnění dům využívat, včetně sociálních pracovníků a poskytovatelů péče majících oprávnění vstupovat do daného bytového domu. Správa společných částí domu a zajištění přístupu k bydlení je proto ze své podstaty službou veřejného charakteru, na kterou musí již z toho důvodu dopadat antidiskriminační zákon. Společenství vlastníků jednotek spravuje společné části, které jsou fakticky vzato nutné a klíčové k užívání vlastního bytu a bydlení jako takového a rozhodnutí SVJ mají na kvalitu bydlení jeho členů zcela zásadní dopad. Z toho důvodu by v souladu se smyslem a účelem antidiskriminačního zákona, kterým bezesporu je ochrana slabších stran při různých druzích právního jednání, měl být užit extenzivní výklad pojmu „poskytování bydlení“ tak, aby také společenství vlastníků bylo vnímáno v kontextu jeho účelu, kterým je (shodně jako u bytového družstva) zabezpečování bytových potřeb jeho členů. Odvolací soud nesprávně uzavřel, že rozdíl mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků je tak zásadní, že vede k vyloučení povinnosti společenství vlastníků přijmout přiměřená opatření, resp. jeho vynětí z rozsahu antidiskriminačního zákona jako takového. Tento závěr je diskriminační sám o sobě, jelikož vytváří nerovnost mezi osobami v obdobné situaci, které své bydlení realizují buď prostřednictvím bytového družstva, nebo společenství vlastníků. Dovolatelé odkazují na obdobný případ řešený veřejným ochráncem práv ve vztahu k bytovému družstvu ve zprávě ze dne 14. 4. 2020, sp. zn. 3737/2019/VOP. Oba typy subjektů – družstva i společenství vlastníků – přitom ve skutečnosti vykonávají obdobné funkce při správě domů, zajišťování přístupu k bydlení a poskytování služeb obyvatelům domu. Není žádného důvodu, proč by měla být práva osob se zdravotním postižením v případě bytového družstva chráněna, zatímco v případě společenství vlastníků by měla být tato práva omezena. Tato praxe by vedla k nespravedlivému zacházení a podstatně by oslabil účinnost antidiskriminační ochrany, která je v českém i evropském právu vnímána jako zásadní nástroj pro zajištění rovného přístupu ke zboží a službám, včetně bydlení. Společenství vlastníků jednotek se dále může dopustit diskriminace také tím, že brání v přístupu k jiné službě, kterou poskytuje veřejnosti třetí osoba. Odvolací soud se nezabýval dostatečně tím, zda jednání společenství vlastníků zároveň neznemožňuje či neztěžuje přístup k jiným veřejně poskytovaným službám, čímž by došlo k porušení § 1 odst. 1 písm. j) a § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona. Pro konstatování protiprávní diskriminace v přístupu ke službě poskytované veřejnosti, jak tuto nepřímou diskriminaci vymezuje § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona, je dostačující ztížený přístup k této službě, popř. hrozba kompletní ztráty přístupu k této službě potenciálním vypovězením smlouvy ze strany poskytovatele péče. Jediným důvodem, pro který by opatření umožňující osobě se zdravotním postižením využití uvedených služeb nemělo být blíže třetí osobou přijato, je skutečnost, že by toto opatření představovalo pro tuto osobu nepřiměřené zatížení.

2) Zasáhl v daném případě žalovaný do osobnostních práv žalobců tím, že jimi požadovaný otevírací systém vchodových dveří v domě nenainstaloval, pokud jim současně nabídl součinnost spočívající v distribuci většího množství dveřních čipů a nabídce prodloužení domovního telefonu? Podle dovolatelů nelze nabídku společenství vlastníků, že poskytne větší množství dveřních čipů a prodlouží domovní telefon, považovat za dostatečnou součinnost k efektivnímu řešení situace žalobkyně, neboť nabídnutá řešení nikdy nijak neřešila hlavní potřebu – okamžitý a nepřerušovaný přístup poskytovatelů péče, aniž by museli být závislí na klíčích, čipech či asistenci žalobkyně nebo žalobce. Odmítnutím přijetí účinných opatření k zajištění plynulého a efektivního přístupu asistentů

do domu zasáhl žalovaný do práva žalobkyně na důstojné zacházení a ochranu jejího života a zdraví; odmítá totiž strpět zcela marginální opatření spočívající v omezení vlastnického práva instalací bezpečnostní schránky na fasádu domu, resp. instalaci druhého otevíracího systému. O tom svědčí i závěry usnesení Městského soudu v Praze sp. zn. 65 Cm 75/2023, který dospěl k závěru, že žalovaný svým jednáním porušil dobré mravy. K zásahu do osobnostních práv žalobců ve smyslu § 81 o. z. došlo nicotným rozhodnutím shromáždění vlastníků, jímž zamítl instalaci systému otevírání dveří. Zásah do osobnostních práv žalobců ve smyslu § 81 o. z. žalobci dovozují také ze zakázané nepřímé diskriminace žalobkyně, která je osobou se zdravotním postižením.

3) Zasahuje žalovaný odmítnutím instalace požadovaného otevíracího systému vchodových dveří v domě do vlastnického práva žalobce nebo ho ruší jinak než tím, že by mu věc zadržoval? Podle dovolatelů odvolací soud nesprávně dospěl k negativnímu závěru, který nebere v úvahu skutečnost, že žalobce je vlastníkem bytu, kde pečuje o zdravotně postiženou matku, která vyžaduje neustálou péči. Společenství vlastníků, které odmítá umožnit instalaci otevíracího systému, tím přímo zasahuje do vlastnického práva žalobce, neboť mu znemožňuje zajistit plný a efektivní přístup asistentů, kteří o žalobkyni pečují, a přímo tak narušuje žalobcovo právo plně využívat svůj majetek. Tento zásah je v rozporu i s § 1042 o. z., jehož prostřednictvím se žalobce domáhá ochrany.

4) Přichází v případě, kdy žalovaný odmítl instalaci požadovaného otevíracího systému vchodových dveří v domě, v úvahu aplikace § 2900 a § 2903 o. z.? Zde závěr odvolacího soudu nebere v úvahu skutečnost, že společenství vlastníků svým jednáním vytváří riziko, které ohrožuje zdraví a bezpečnost žalobkyně. Podle § 2900 o. z. je přitom každý povinen počínat si tak, aby svým jednáním neohrožoval nebo nepoškozoval jiného, a to zejména v případech, kdy je hrozící újma předvídatelná. V daném případě společenství vlastníků zanedbalo svou prevenční povinnost tím, že odmítlo přijmout efektivní opatření k zajištění plynulého přístupu asistentů pečujících o žalobkyni do bytu, v němž žije. Žalovaný sice poskytl více čipů, ty však nejsou pro poskytování péče dostatečným a vhodným řešením, přičemž vytváří riziko, které by mohlo vážně ohrozit zdraví a život žalobkyně. Tím společenství vlastníků vytváří hrozbu újmy, které je třeba předejít přijetím přiměřených opatření podle § 2903 o. z. Žalobkyně je v důsledku svého zdravotního postižení osobou, které hrozí vážná újma, pokud nebude zajištěn včasný přístup asistentů, proto mělo společenství vlastníků povinnost zakročit a přijmout efektivní opatření, jako je instalace GSM otevíracího systému nebo bezpečnostní schránky na klíče, aby se minimalizovalo riziko ohrožení života a zdraví žalobkyně. Současný stav, kdy společenství vlastníků nabízí jen neúčinné alternativy, toto hrozící riziko neřeší. Pokud asistenti nemají včasný přístup do domu, může dojít ke zpoždění poskytování pomoci, což by mělo fatální následky. Navíc existuje reálné riziko, že poskytovatel péče vypoví smlouvu, pokud nebude zajištěn řádný a nepřerušovaný přístup do bytu. Tím by byla péče o žalobkyni vážně narušena. Odvolací soud uvedl, že není zřejmé, jakou prevenční povinnost měl žalovaný zanedbat a k odvrácení jaké hrozící újmy by měl žalovaný navrhovaným způsobem zakročit, aniž by žalobce poučil podle § 118a odst. 1 o. s. ř., resp. je vyzval podle § 43 odst. 1 o. s. ř. Dovolatelé tak namítají vadu řízení spočívající v absenci řádného poučení s odkazem na závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 619/2011 a sp. zn. 21 Cdo 503/2015. Navrhli, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

5. Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil se závěry soudů obou stupňů. Přes jistě nepříznivý zdravotní stav žalobkyně jí poskytovatel péče zajišťuje pouze služby osobní asistence, nikoli zdravotní péči. Již v listopadu 2023 do domácnosti žalobkyně docházeli pouze dva asistenti, a to nikoli denně. Dovolatelé se snaží vzbudit dojem, že poskytování služeb je pro žalobkyni zásadní s ohledem na její zdravotní stav. To je však v rozporu s realitou. Pokud žalobci tvrdili, že se u žalobkyně střídá 6 až 7 asistentů několikrát denně, tak v současnosti je to pouze jeden asistent, který dochází pravidelně. Po celou dobu trvání sporu žalobkyně asistenční péči bez problémů čerpala, a to i v době, kdy probíhala s výrazně vyšší frekvencí. K usnesení Městského soudu v Praze sp. zn. 65 Cm 75/2023, v němž soud

dospěl k závěru, že žalovaný svým jednáním porušil dobré mravy, žalovaný namítá, že jde o rozhodnutí nepravomocné, proti kterému podal odvolání. V jiném řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 72 Cm 164/2021, které iniciovali žalobci vůči žalovanému a které vychází ze stejných skutkových okolností, v němž se žalobci domáhali instalace bezpečnostní schránky na klíče, byl jejich návrh zamítnut. Žalovaný navrhl, aby dovolací soud dovolání zamítl.

6. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2022, dále jen „o. s. ř.“ Dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými (účastníky řízení), řádně zastoupenými podle § 241 odst. 1 o. s. ř.

7. V průběhu dovolacího řízení, dne 24. 8. 2025, žalobkyně zemřela. Dovolací soud se tak nejprve zabýval tím, zda povaha věci umožňuje v řízení pokračovat.

8. Podle § 107 odst. 1 věty první o. s. ř. jestliže účastník ztratí po zahájení řízení způsobilost být účastníkem řízení dříve, než řízení bylo pravomocně skončeno, posoudí soud podle povahy věci, zda v řízení může pokračovat.

9. Podle § 107 odst. 2 o. s. ř. ztratí-li způsobilost být účastníkem řízení fyzická osoba a umožňuje-li povaha věci pokračovat v řízení, jsou procesním nástupcem, nestanoví-li zákon jinak, ti, kteří vstoupili do práva nebo povinnosti, o něž v řízení jde.

10. Podle § 107 odst. 5 o. s. ř. neumožňuje-li povaha věci v řízení pokračovat, soud řízení zastaví.

11. Podle § 1475 odst. 2 o. z. tvoří pozůstalost celé jmění zůstavitele, kromě práv a povinností vázaných výlučně na jeho osobu, ledaže byly jako dluh uznány nebo uplatněny u orgánu veřejné moci.

12. Podle § 2009 odst. 2 o. z. smrtí věřitele právo zanikne, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu.

13. Podle § 495 o. z. souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jméno osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

14. Žalobkyně uplatňovala nárok na uložení povinnosti podle § 2903 o. z. s tvrzením o diskriminačním zásahu žalovaného do jejích osobnostních práv a o zásahu do věcného břemene užívání omezeného na její osobu. Právo věcného břemene k bytu, které bylo podle žalobních tvrzení omezeno na dobu života žalobkyně, její smrtí podle § 1302 odst. 1 o. z. zaniklo, aniž by se stalo součástí pozůstalosti. Součástí jmění ve smyslu § 495 o. z., která by mohla být předmětem dědění (součástí pozůstalosti), není ani tvrzené právo na instalaci vchodového zařízení, neboť je spojeno s osobou žalobkyně právě povahou nároku konstruovaného v žalobě jako obrana před diskriminací z důvodu zdravotního postižení. Opatření, jehož provedení má žalovaný podle žaloby strpět, je tak spojeno se zdravotně postiženou osobou a z povahy věci její smrtí zaniká. Vzhledem k tomu, že žalobkyně zemřela po vydání rozhodnutí odvolacího soudu a povaha věci ve vztahu k jí uplatňovaným nárokům nedovoluje v řízení pokračovat, Nejvyšší soud řízení o dovolání žalobkyně zastavil (§ 19, § 103, § 107 odst. 5 a § 243b o. s. ř.).

15. Ve vztahu k nárokům uplatňovaným žalobcem dovolací soud podotýká, že ve smyslu § 243f odst. 1 o. s. ř. je pro rozhodnutí dovolacího soudu rozhodující stav v době vydání napadeného rozhodnutí odvolacího soudu. Dovolací soud tak žalobcem vymezené dovolací otázky posuzoval k okamžiku rozhodování odvolacího soudu, aniž by se mohl zabýval tím, jaký vliv na případné přímé nároky žalobce má úmrtí žalobkyně.

16. Dovolací soud shledal dovolání přípustným pro řešení otázky, zda společenství vlastníků je subjektem, na něž se vztahuje úprava antidiskriminačního zákona, a zda vlastník jednotky je

oprávněn se na základě antidiskriminačního zákona domáhat vůči společenství vlastníků právního jednání týkajícího se správy společných částí domu a pozemku, neboť tato otázka dosud nebyla v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešena. Dovolání není důvodné.

17. Podle § 1 odst. 1 písm. j) antidiskriminačního zákona tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie a v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie a na Listinu základních práv a svobod a mezinárodní smlouvy, které jsou součástí právního řádu, blíže vymezuje právo na rovné zacházení a zákaz diskriminace ve věcech přístupu ke zboží a službám, včetně bydlení, pokud jsou nabízeny veřejnosti nebo při jejich poskytování.

18. Podle § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona se nepřímou diskriminací z důvodu zdravotního postižení rozumí také odmítnutí nebo opomenutí přijmout přiměřená opatření, aby měla osoba se zdravotním postižením přístup k určitému zaměstnání, k výkonu pracovní činnosti nebo funkčnímu nebo jinému postupu v zaměstnání, aby mohla využít pracovního poradenství, nebo se zúčastnit jiného odborného vzdělávání, nebo aby mohla využít služeb určených veřejnosti, ledaže by takové opatření představovalo nepřiměřené zatížení.

19. Podle § 10 odst. 1 antidiskriminačního zákona dojde-li k porušení práv a povinností vyplývajících z práva na rovné zacházení nebo k diskriminaci, má ten, kdo byl tímto jednáním dotčen, právo se u soudu zejména domáhat, aby bylo upuštěno od diskriminace, aby byly odstraněny následky diskriminačního zásahu a aby mu bylo dáno přiměřené zadostiučinění.

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. Podle druhého odstavce 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. Podle třetího odstavce 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.

21. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu je smyslem a účelem antidiskriminačního zákona vytvoření jednotné právní úpravy práva na rovné zacházení a ochranu před diskriminací a zajištění stejného standardu pro všechny oběti nerovného zacházení a diskriminace v právních vztazích vyjmenovaných v § 1 odst. 1 tohoto zákona. V rámci definice přímé a nepřímé diskriminace je mezi diskriminační důvody zahrnuto též zdravotní postižení (srov. § 2 odst. 3, § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona) a zákon doplňuje další skutkové podstaty nepřímé diskriminace z důvodu zdravotního postižení (srov. § 3 odst. 2 antidiskriminačního zákona), vysvětluje, co se rozumí zdravotním postižením pro účely tohoto zákona (srov. § 5 odst. 6 antidiskriminačního zákon), a definuje, jaké jednání není diskriminací z důvodu zdravotního postižení (srov. § 7 odst. 1 antidiskriminačního zákona). Jak vyplývá z důvodové zprávy k antidiskriminačnímu zákonu, zákonodárce z důvodu efektivity volil tento jednotný předpis namísto toho, aby novelizoval (a následně v budoucnu byl nucen novelizovat) velký počet právních předpisů, v jejichž rámci je nutné zajistit rovné zacházení a ochranu před diskriminací. Antidiskriminační zákon je proto vůči ostatním právním předpisům upravujícím rovné zacházení a zákaz diskriminace ve vztahu subsidiarity, tedy slouží jako obecný právní předpis a ostatní právní předpisy upravující rovné zacházení a zákaz diskriminace jsou k němu ve vztahu speciálním; v případě rozporu se použijí přednostně a naopak, pokud určité právo či povinnost neupravují, použije se právní úprava obsažená v antidiskriminačním zákoně. Přitom je třeba mít na zřeteli, že přijetí antidiskriminačního zákona znamenalo ukončení novelizací ostatních (zvláštních) právních předpisů upravujících rovné zacházení a zákaz

diskriminace (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 8. 2018, sp. zn. 21 Cdo 2550/2018, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 789/2017).

22. Jazykovým výkladem § 1 odst. 1 písm. j) antidiskriminačního zákona lze spolehlivě dospět k závěru, že nedopadá na výkon spoluvlastnických práv vlastníků bytových jednotek prostřednictvím činnosti společenství vlastníků. Toto ustanovení sice pokrývá i záležitosti bydlení, avšak cílí na případy, kdy je obydlí zbožím či předmětem služeb, nabízených veřejnosti, tedy okruhu zájemců stojících vně sféry vlastníka nemovitosti, případně též těchto osob v další fázi, kdy je obydlí zájemci již poskytnuto a jsou realizovány z toho plynoucí požitky či plněny tomu odpovídající povinnosti. Správně proto odvolací soud i v souladu s právní literaturou (srov. Kühn, Z. In: Boučková, P., Havelková, B., Koldinská, K., Kühnová, E., Kühn, Z., Whelanová, M. Antidiskriminační zákon. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 152, marg. č. 91) dovodil, že tato právní úprava se může týkat vlastníků nabízejících své byty veřejnosti k bydlení (zejména obcí či bytových družstev), nikoli však žalovaného, který je společenstvím vlastníků bytových jednotek bez oprávnění s byty takto disponovat. Tento subjekt má totiž povahu právnické osoby s omezenou právní subjektivitou založenou na specifické úpravě výkonu vlastnických práv vlastníků bytových jednotek, kteří jsou též podílovými spoluvlastníky společných částí domu, v němž se jednotky nacházejí. Společenství vlastníků není vlastníkem jednotek, nýbrž má za úkol zajišťovat správu domu a pozemku (§ 1194 o. z.) a prostřednictvím shromáždění, které je jeho nejvyšším orgánem (§ 1205 o. z.), řeší otázky svěřené do jeho působnosti ustanovením § 1208 o. z., tedy je subjektem povoláním k dosažení společné vůle jednotlivých členů při rozhodování o otázkách spojených se správou domu a pozemku, kromě jiného ohledně opravy, údržby či stavební úpravy společných částí domu, viz § 1208 písm. e) bod 2 o. z. Není však oprávněno nabízet jakékoliv bytové služby (či zboží) navenek, neboť by tím zasahovalo do práv jednotlivých vlastníků jednotek; k charakteru společenství vlastníků srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017 (ústavní stížnost proti němu byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18), případně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 8. 2025, sp. zn. 26 Cdo 166/2025.

23. I teleologický výklad vede k témuž závěru, neboť smyslem a účelem úpravy obsažené v ustanoveních § 1194 a násl. o. z. je zajištění výkonu vlastnických a spoluvlastnických práv ve specifických poměrech, kdy se více bytů různých vlastníků nachází v jednom domě. Tomu odpovídají i zákonem stanovená pravidla pro postup jak jednotlivých vlastníků, tak účelově vytvořeného subjektu společenství, jehož prostřednictvím vlastníci bytů uplatňují a vykonávají svá vlastnická a spoluvlastnická práva navzájem a navenek vůči subjektům, které se mohou podílet na péči o byty či dům, nikoliv však vůči jakýmkoliv zájemcům o bydlení. Rovněž v nyní posuzované věci je třeba vycházet z toho, že v rámci vnitřních vztahů v korporaci právní řád zvláště upravuje ochranu individuálních práv jejích členů. Činí tak obecně prostřednictvím § 258 a násl. o. z., kde je upraven postup, jímž se lze dovolat neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku. V případě společenství vlastníků jednotek občanský zákoník ochranu individuálních práv vlastníků upravuje v § 1209 o. z., kde v případě dodržení zde uvedených pravidel zakotvuje též možnost soudní ochrany, nikoliv ovšem cestou žaloby na ochranu osobnosti či na ochranu před diskriminací.

24. Žalobce se v nyní projednávané věci domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost strpět instalaci druhého otevíracího systému u vchodových dveří do domu. Jde tak o záležitost spadající do správy domu a pozemku ve smyslu § 1189 odst. 1 o. z., o níž přísluší v rámci vnitřních vztahů právnické osoby rozhodnout příslušnému orgánu této osoby. Ostatně, jak plyne z tvrzení obou stran, žalobce se v paralelně vedeném soudním řízení domáhal změny usnesení ze dne 30. 11. 2022, jímž shromáždění společenství vlastníků nevyhovělo jeho návrhu na instalaci otevíracího zařízení ke vchodovým dveřím domu. Tuto právní úpravu určenou speciálně k řešení neshody mezi zájmy jednotlivého vlastníka a společenstvím vlastníků nelze nahradit prostřednictvím žaloby podle antidiskriminačního zákona, který má ve vztahu k ochraně individuálních práv vlastníka jednotky

povahu obecného právního předpisu. Vlastník jednotky tedy není oprávněn domáhat se proti společenství vlastníků uložení povinnosti týkající se správy domu a pozemku žalobou podle § 10 odst. 1 antidiskriminačního zákona, neboť by tím byl obcházen zákonem stanovený postup pro rozhodování shromáždění společenství vlastníků, který počítá s ochranou přehlasovaného vlastníka jednotky postupem podle § 1209 o. z., tedy rozhodnutím soudu o uspořádání poměrů vlastníků podle slušného uvážení.

25. Vytýká-li dovolatel žalovanému, že diskriminačním byl jeho odmítavý postoj k instalaci dálkového zařízení k otvírání vchodových dveří do domu, odvolací soud správně vyložil § 81 a násl. o. z., aniž by však dovodil, že uvedeným jednáním bylo zasaženo do osobnostních práv žalobce. Žalovaný sice nevyhověl požadované úpravě vchodových dveří, avšak zdravotní obtíže žalobkyně respektoval tím, že nabídl a umožnil jiné způsoby zajištění přístupu pracovníků pečovatelských služeb do domu. Žalobci využili jen některé z nich a sociální péče o nesoběstačnou žalobkyni tímto způsobem probíhala, což je skutkové zjištění, jehož správnost nepodléhá dovolacímu přezkumu (§ 242 odst. 3 o. s. ř.). Ve druhé dovolací otázce dovolatel odkazuje na obecnou úpravu ochrany osobnostního práva zakotvenou v § 82 o. z., podle něž se může dotčená osoba domáhat, aby bylo od neoprávněného zásahu upuštěno. Ochrana osobnosti může též chránit před diskriminačním jednáním, a to z jiných důvodů než těch, které upravuje antidiskriminační zákon, nebo sice ze stejných důvodů, ovšem mimo věcný záběr tohoto zákona (viz citované dílo, s. 161). Tento nárok má povahu tzv. negatorní (zápůrčí či zdržovací), a lze se tudíž po žalovaném domáhat pouze toho, aby se neoprávněného zásahu zdržel. Dále toto ustanovení obsahuje úpravu odstraňovacího (restitučního) nároku, jímž se lze domáhat uvedení do takového (předešlého) stavu, který osobnostní práva nezasahuje. Z tvrzení žalobce je však zřejmé, že v dané věci nejde o to, že by již instalovaný otevírací systém byl žalovaným odstraněn a žalobce by se domáhal navrácení do původního stavu, nýbrž naopak žádá umožnění nové instalace otevíracího systému, a požaduje tudíž změnu dosavadního stavu.

26. Opírá-li žalobce uplatněný nárok o ochranu vlastnického práva podle § 1042 o. z. (třetí dovolací otázka), nelze přehlédnout, že požaduje, aby byl žalovaný povinen strpět instalaci druhého otevíracího systému, zatímco toto ustanovení zakotvuje tzv. negatorní žalobu. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu povaze této žaloby musí odpovídat též žalobní petit, jenž musí být formulován na povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoliv něco konat nebo něco strpět (srov. rozsudek bývalého Nejvyššího soudu SSR ze dne 3. 6. 1970, 6 Cz 42/70, publikovaný pod č. 3/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále jen „Sb. rozh. obč.“, rozbor a zhodnocení rozhodovací činnosti soudů SSR ve věcech ochrany vlastnictví k nemovitostem a stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu SSR z 27. 6. 1972, Cpj 57/71, č. [65/1972](#) Sb. rozh. obč., zprávu o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednanou a schválenou občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 23. 6. 1987, Cpj 203/86, č. [3/1988](#) Sb. rozh. obč.). I za účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb. platí, že právní vztahy vlastníka a osoby neoprávněně zasahující do jeho vlastnického práva jsou upraveny v § 1042 o. z. tak, že mezi nimi vzniká relativní právní vztah, jehož obsahem je povinnost individualizovaného rušitele upustit od konkrétního zásahu do vlastnického práva, a vlastník má po dobu trvajících zásahu právo domáhat se po rušiteli, aby se tohoto rušení zdržel. Umístí-li například rušitel na pozemek vlastníka svou věc, je vlastník oprávněn domáhat se vyklizení předmětného pozemku. Umístí-li rušitel na pozemek vlastníka věc cizí, může vlastník pozemku žalovat rušitele i vlastníka této věci, neboť vlastník věci nemá právo mít své věci na cizím pozemku a rušení trvá, dokud nebudou odstraněny (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2527/2018). V tomto směru je rozhodnutí odvolacího soudu v souladu s ustálenou judikaturou (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99, týkající se obdobného znění § 417 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, na něž žalobci v řízení rovněž odkazovali ve čtvrté dovolací otázce), neboť i kdyby jednáním, jímž žalovaný žalobci brání v instalaci druhého otevíracího systému do vstupních dveří, došlo k zásahu do vlastnického práva žalobce, žalobce se

prostřednictvím § 1042 o. z. nemůže domoci, aby soud žalovanému uložil konkrétní povinnost konání, resp. strpění zásahu do jeho práv, nýbrž pouze toho, aby se žalovaný zdržel přesně vymezeného rušení.

27. Domáhá-li se žalobce odkazem na § 2903 odst. 2 o. z., aby žalovanému byla uložena konkrétní povinnost strpět zavedení určitého typu dálkového otvírání dveří, přehlíží, že žalobě podle tohoto ustanovení lze vyhovět, prokáže-li žalobce, že mu hrozí vážná škoda. Nestačí prokázat ohrožení škodou nikoliv vážnou a musí jít též o ohrožení aktuální a skutečně hrozící. Otázku, zda jde o vážné ohrožení, posuzuje soud v nalézacím řízení na základě volné úvahy, kterou by dovolací soud mohl přezkoumat jen v případě její zjevné nepřiměřenosti (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2021, sp. zn. 25 Cdo 591/2021, č. [89/2022](#) Sb. rozh. obč., usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3968/2009). Vzhledem k tomu, že sociální péče o žalobkyni probíhala a přístup příslušných pracovníků byl zajištěn jiným než žalobci požadovaným způsobem, dovodil odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou, že žalobci nehrozila konkrétní vážná újma, kterou by bylo možno odstranit jedině uložením požadované povinnosti; není důvod považovat takovou úvahu za zjevně nepřiměřenou.

28. Aplikace § 2900 o. z. na daný případ je pak zcela vyloučena, neboť tato norma upravuje obecnou prevenční povinnost, která ukládá každému, aby při svém konání jednal obezřetně tak, aby nedocházelo k nedůvodným újmám na základních hodnotách, mezi něž patří život, zdraví či majetek. Nesplnění této povinnosti představuje porušení zákona s důsledkem vzniku odpovědnostního vztahu podle § 2910 o. z. a z toho plynoucí povinnosti škůdce nahradit poškozenému vzniklou škodu. Náhrady škody se však žalobce v nyní projednávané věci nedomáhá, proto odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou uvedené ustanovení nepoužil.

29. Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a) a b) a odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolací soud však v posuzovaném řízení žádné vady neshledal. Namítaná vada absence řádného poučení se týkala tvrzeného nároku dovozovaného z § 2900 a § 2903 o. z., avšak vzhledem k tomu, že aplikace těchto ustanovení odvolacím soudem byla přílehavá, je zřejmé, že dovolatelem tvrzené pochybení nemělo vliv na správnost rozhodnutí.

30. Ze všech těchto důvodů je zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu je věcně správný. Dovolací soud proto dovolání žalobce jako nedůvodné podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

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](#)