

Společenství vlastníků jednotek, prohlášení vlastníka

Obligatořně musí být určen jako společná část pouze pozemek, na němž je dům zřízen. Je na vůli původce prohlášení, zda vymezí jako společné části i jiné pozemky, které funkčně souvisejí s provozem a správou domu, nebo zda vlastníkům jednotek zajistí jejich užívání jiným způsobem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 779/2022-900 ze dne 20.9.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) M. L., narozeného XY, bytem XY, b) L. L., narozené XY, bytem XY, c) F. L., narozeného XY, bytem XY, d) A., se sídlem XY, IČO XY, e) V. D., narozeného XY, bytem XY, f) R. T., narozeného XY, bytem XY, g) R. H., narozeného XY, bytem XY, h) J. H., narozené XY, bytem XY, i) D. H., narozeného XY, bytem XY, j) H. H., narozené XY, bytem XY, k) R. M., narozené XY, bytem XY, l) P. M., narozeného XY, bytem XY, všech zastoupených JUDr. J.H., advokátem se sídlem v H.K., m) F. M., narozeného XY, bytem XY, n) J. M., narozené XY, bytem XY, o) M. M., narozeného XY, bytem XY, p) ADAMAT Trade s. r. o., se sídlem v P., q) H. Č., narozené XY, bytem XY, žalobců o) – q) zastoupených JUDr. J.H., advokátem se sídlem v H.K., proti žalovaným 1) K2 invest s. r. o., se sídlem v Ch., zastoupené JUDr. P.P., Ph.D., advokátem se sídlem v P., 2) Fantastico s. r. o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. A.V., advokátem se sídlem v L., 3) P. Ch., narozenému XY, bytem XY, 4) S. Ch., narozené XY, bytem XY, 5) M. Ch., narozenému XY, bytem XY, 6) P. F., narozenému XY, bytem XY, 7) J. F., narozené XY, bytem XY, 8) Galmet Services, spol. s r. o., se sídlem v P., 9) Z. K., narozenému XY, bytem XY, 10) B. K., narozenému XY, bytem XY, 11) H. K., narozené XY, bytem XY, 12) J. K., narozenému XY, bytem XY, 13) A. K., narozené XY, bytem XY, 14) M. L., narozenému XY, bytem XY, 15) M. L., narozené XY, bytem XY, 16) L. M., narozenému XY, bytem XY, 17) H. M., narozené XY, bytem XY, 18) D. L., narozenému XY, bytem XY, 19) RETION s. r. o., se sídlem v Ch., 20) M. R., narozenému XY, bytem XY, 21) P. R., narozené XY, bytem XY, 22) H. S., narozené XY, bytem XY, 23) M. Š., narozenému XY, bytem XY, 24) D. Š., narozenému XY, bytem XY 16, 25) P. T., narozenému XY, bytem XY, 26) R. Z., narozené XY, bytem XY, 27) EURO SHOP Company s. r. o., se sídlem O.28) Společenství vlastníků jednotek XY, se sídlem XY, IČO XY, 29) České spořitelně, a. s., se sídlem v P., 30) V. H., narozenému XY, bytem XY, 31) M. S., narozenému XY, bytem XY, 32) V. S., narozené XY, bytem XY, o odstranění vad prohlášení vlastníka, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 19 C 327/2019, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. července 2021, č. j. 21 Co 71/2021-810, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Trutnově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. 1. 2021, č. j. 19 C 327/2019-536, rozhodl, že se odstraňuje vada prohlášení vlastníka ze dne 19. 12. 2017 s právními účinky zápisu do katastru nemovitostí ke dni 20. 12. 2017, V-1207/2017-610 spočívající v

a spolu s tím i pozemek p. č. st. XY, oddělený od pozemku p. č. XY, který je v podílovém spoluvlastnictví žalovaných 1) a 2), uvedl, že cestou odstranění vad prohlášení vlastníka nelze překročit věcný rámeček (předmět) původního prohlášení a měnit vlastnické vztahy, založené na základě původního prohlášení následně uzavřenými kupními smlouvami. Uzavřel, že ze žádného zákonného ustanovení nevyplývá možnost vybočit z předmětu původního prohlášení. Prohlášení není nabývací titul (tím jsou následně uzavřené kupní smlouvy) a musí respektovat vlastnická práva zapsaná v katastru nemovitostí. Proto vlastníci jednotek nemohou učinit společné prohlášení ohledně pozemků p. č. XY a XY, které jako společné části v prohlášení zahrnuté nebyly, a nemůže tak učinit ani soud v řízení podle § 1168 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). S tímto závěrem souvisí i nedostatek pasivní věcné legitimace žalované 2) a žalovaných nyní 29) a 30), kteří nevlastní žádnou jednotku v domě č. p. XY, který je součástí pozemku p. č. st. XY. Dále dospěl k závěru, že prohlášení vlastníka netrpí vadami také proto, že pozemky p. č. XY a XY nejsou pozemky, na nichž byl zřízen dům (na nichž je součástí domu), a tedy nejsou společnou částí podle § 1160 odst. 2 o. z., neboť příjezdová cesta zastřešená rampou na pozemku p. č. XY k podzemním garážím v suterénu domu č. p. XY je tvořena dlažbou a obrubníky uloženými do podloží. Jedná se tak o ztvárněný povrch pozemku, který je jeho součástí a nikoliv samostatnou stavbou v občanskoprávním smyslu. Uvedený pozemek p. č. XY není součástí domu, resp. pozemku č. XY a vlastníci jednotek jsou jej oprávněni užívat na základě věcného břemene (služebnosti). Ani pozemek p. č. XY, do jehož podzemního prostoru zasahuje část podzemních garáží a ústí na něj venkovní železná požární schodiště, není s ohledem na ustanovení § 506 odst. 2 o. z. pozemkem, na němž je zřízen dům.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci a) až l) a o) až q), dále též „dovolatelé“, dovolání s tím, že jej považují za přípustné dle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“, neboť se dle jejich názoru odvolací soud při rozhodování odchýlil od ustálené judikatury dovolacího soudu a některé otázky nebyly v rámci praxe dovolacího soudu řešeny nebo mají být řešeny jinak. Dovolatelé uplatňují dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci dle ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. a k přezkumu otevřeli otázky, zda lze postupem podle § 1168 o. z. (odstraněním vad prohlášení vlastníka) učinit předmětem opraveného prohlášení vlastníka nově i věc (její část), která v původním prohlášení nesprávně v rozporu s § 1160 odst. 2 o. z. jako společná vymezena nebyla, zda příjezdová cesta je součástí věci (bytového domu č. p. XY) ve smyslu § 505 o. z. a jaká jsou kritéria její samostatnosti. Konečně zpochybnili i závěr o nedostatku pasivní legitimace žalovaných 2), 29) a 30).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými a řádně zastoupenými podle § 241 odst. 1 o. s. ř., a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka, jaké pozemky musí být vymezeny v prohlášení vlastníka jako společné části nemovité věci ve smyslu § 1160 o. z., nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud výslovně řešena. Není však důvodné.

Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Posléze uvedené vady dovolatelé v dovolání uplatnili námitkami, že napadené rozhodnutí je překvapivé, že se jim nedostalo poučení dle § 118a o. s. ř. o změně právního posouzení odvolacím soudem, že odvolací soud neprovedl důkazy, které navrhovali, zejména výslech znalců, a že rozhodnutí je nepřezkoumatelné. Vytýkanými vadami však rozhodnutí netrpí.

Překvapivým je takové rozhodnutí, které nebylo možno na základě zjištěného skutkového stavu věci, postupu odvolacího soudu a dosud přednesených tvrzení účastníků předvídat. Tak je tomu tehdy, kdy odvolací soud (oproti soudu prvního stupně) posuzoval skutečnost, kterou žádný z účastníků řízení nikdy netvrdil či nepopíral, popř. která nebyla předmětem posuzování soudu prvního stupně (srov.

např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 32 Cdo 1019/2009, nebo jeho usnesení ze dne 20. 5. 2020, sp. zn. 27 Cdo 460/2019). Překvapivými rozhodnutími jsou tak rozhodnutí, jejichž přijetím je účastník řízení zbaven možnost skutkově a právně argumentovat; jedná se o rozhodnutí, jež z pohledu předcházejícího řízení originálním způsobem posuzují rozhodovanou věc (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1747/2012 - ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením z 5. 3. 2013, sp. zn. I. ÚS 4083/2012).

Odvolací soud v projednávané věci vycházel ze skutečností, které byly v řízení od počátku tvrzeny a zjištěny. Překvapivé tudíž není jeho rozhodnutí jen proto, že tyto skutečnosti právně hodnotil jinak než soud prvního stupně.

Nelze přisvědčit ani námitce dovolatelů, že se odvolací soud při řešení otázky procesního práva - poučovací povinnosti (§ 118a o. s. ř.) - odchýlil od ustálené judikatury Nejvyššího soudu. Poučení účastníků řízení postupem podle § 118a odst. 2 o. s. ř. přichází v úvahu jen tehdy, jestliže možné jiné právní posouzení věci vyžaduje doplnění vylíčení rozhodujících skutečností (a navržení důkazů je prokazující), významných z pohledu skutku, který je předmětem řízení; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 592/2010).

Z rozhodnutí odvolacího soudu a obsahu spisu se podává, že odvolací soud založil své zamítavé rozhodnutí na rozhodných skutečnostech, jež byly v průběhu řízení zjištěny a účastníky tvrzeny.

Odvolací soud postupoval v souladu s ustálenou judikaturou i při hodnocení důkazů, jestliže vyložil, z jakých důkazů vycházel, co z nich zjistil a proč (z jakých důvodů) některé důkazy neprovedl (srov. zejména bod 10 odůvodnění rozhodnutí); k tomu, že soud není povinen provést veškeré účastníkem navržené důkazy, vyloží-li důvody, proč jejich provedení není na místě, srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2018, sen. zn. 29 NSCR 91/2014, či nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 61/94, nebo ze dne 6. 12. 1995, sp. zn. II. ÚS 56/95.

Konečně Nejvyšší soud uvádí, že odvolací soud svůj závěr o nedůvodnosti žaloby odůvodnil v souladu s ustanovením § 157 o. s. ř. (ve spojení s § 211 o. s. ř.); navíc podle obsahu dovolání je zřejmé, že případné nedostatky odůvodnění nebyly na újmu uplatnění práv dovolatelů (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, uveřejněný pod číslem 100/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

K právnímu posouzení věci Nejvyšší soud předesílá, že je-li jednotka v prohlášení vlastníka vymezena neurčitým nebo nesprávným způsobem, lze případné vady prohlášení odstranit jen postupem podle § 1168 o. z. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sen. zn. 29 ICdo 34/2015, či ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016). Vada přitom může spočívat i v nesprávném určení společných částí.

Prohlášení vlastníka definuje důvodová zpráva k § 1166 o. z. jako projev vůle vlastníka či jiné osoby oprávněné z věcného práva při přeměně domu na dům s jednotkami. V citovaném § 1166 o. z. jsou stanoveny jeho náležitosti, k nimž patří mimo jiné určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky [§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 o. z.].

Podle § 1160 odst. 1 o. z. společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Podle § 1160 odst. 2 o. z. společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Výčet společných částí upřesňuje nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb.“), s tím že v § 4 připouští možnost, aby jako společná část byl určen také funkčně související pozemek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahradky, parkovací plochy a dvory, nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Zákonné vymezení společných částí je pojato tak, aby odpovídalo skutečnosti, že společné části různých domů (a postavených v různé době) jsou značně rozdílné a spolu se stavebními či technickými hledisky je nezbytné zohlednit také zvláštnosti různorodých situací uživatelské povahy. Proto se poskytuje původci prohlášení širší prostor pro projev vůle při vymezení společných částí. Všeobecně je uznáváno, že není možné vytvořit právním předpisem jednoznačné kritérium, podle něhož by se u všech různorodých typů domů mohlo taxativně stanovit, které části domu jsou vždy považovány za společné. Toto hledisko nikoliv taxativního výčtu je uplatněno také v nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. Jednoznačné je toto určení pouze u pozemku, na němž je dům postaven, který je vždy společnou částí (ať jde o spoluvlastnictví, nebo o jiné právo k pozemku, zejména o právo stavby). Od tohoto vymezení v zákoně se nelze odchýlit v prohlášení ani v jiném právním jednání, na jehož základě vzniknou jednotky (srov. Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2022, dostupné v systému ASPI).

Lze tak uzavřít, že obligatorně musí být určen jako společná část pouze pozemek, na němž je dům zřízen. Je na vůli původce prohlášení, zda vymezí jako společné části i jiné pozemky, které funkčně souvisejí s provozem a správou domu, nebo zda vlastníkům jednotek zajistí jejich užívání jiným způsobem.

V projednávané věci původce prohlášení – žalovaná 1) – dodržela zákonné kritérium, jestliže jako společnou část vymezila pozemek p. č. st. XY, určený geometrickým plánem č. 1361-11/2017 ze dne 7. 12. 2017, na němž je zřízen dům č. p. XY. Tímto geometrickým plánem byly nově vytvořeny i pozemky p. č. XY a XY, které vznikly jako samostatné věci a dům č. p. XY na nich není postaven. Bylo tak na vůli původce prohlášení, že tyto pozemky (i s ohledem na plánovanou výstavbu dalšího bytového domu na sousedním pozemku) mezi společné části nezařadil.

V případě pozemku p. č. 928 není ve smyslu § 506 odst. 1 a 2 o. z. jeho součástí venkovní železné požární schodiště, nacházející se nad jeho povrchem, které na něj sice ústí, ale není s ním pevně spojeno, ani část pozemních garáží, zasahujících pod jeho povrch, neboť jde o součást domu č. p. XY s vlastním účelovým určením [srov. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654), 2. vydání, 2022, s.1561-1566: P. Koukal].

V případě pozemku p. č. XY pak odvolací soud s přihlédnutím k závěrům v řízení předložených znaleckých posudků v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu vyšel z toho, že příjezdová komunikace zastřešená rampou je součástí toho pozemku, nikoli domu č. p. XY (k definici součásti věci srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98, či jeho usnesení ze dne 26. 2. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1934/2011, které jsou použitelné vzhledem ke stejnému znění definice součásti věci v § 120 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013, a § 505 o. z.). I přesto, že došlo k uchycení zastřešení příjezdové cesty (rampy) k obvodové zdi domu, nedošlo ke spojení stavby zastřešení se stavbou domu do jednoho

neoddělitelného celku a nevytvořilo tak zastřešení součást domu. To vyplývá i z vůle vlastníka, který zřídil k příjezdové cestě věcné břemeno služebnosti cesty a stezky ve prospěch vlastníků jednotek a ani po uchycení rampy ke stěně bytového domu ji nepovažoval za jeho součást.

Závěr odvolacího soudu, že prohlášení vlastníka netrpí vadami, protože pozemky p. č. 928 a 929 nejsou pozemky, na nichž byl zřízen dům (na nichž je součástí domu), a tedy nejsou (nemusí být) společnou částí věci podle § 1160 odst. 2 o. z., je tak správný.

Pro úplnost lze dodat, že judikatuře dovolacího soudu odpovídá jak závěr odvolacího soudu, že v řízení o odstranění vad prohlášení jsou pasivně legitimováni dotčení vlastníci jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1811/2020, uveřejněný pod č. 82/2021 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek), tak závěr o tom, že prohlášení vlastníka není právním důvodem pro změnu vlastnických vztahů [srov. obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. 28 Cdo 2120/2004 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 7. 12. 2005, sp. zn. II. ÚS 329/05), či jeho usnesení ze dne 8. 12. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1551/2021 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 29. 3. 2022, sp. zn. II. ÚS 583/22)].

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

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](#)