

4. 7. 2005

ID: 34442

## Společné části domu

Rozhodne-li se vlastník domu vymežit v tomto domě jednotky dle zákona č. [72/1994](#) Sb., nemůže jako nebytové prostory určit společné části domu, jejichž příkladný výčet je uveden v § 2 výše uvedeného zákona, neboť by to bylo v přímém rozporu s kogentním zněním části § 2 ve spojení s § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1788/2003, ze dne 6.11.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a/ J. D. a b/ V. D., obou zastoupených advokátkou, proti žalovanému P. s. n., spol. s r.o., zastoupenému advokátem, o určení neplatnosti nabídky, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp.zn. 8 C 203/99, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18.3.2003 č.j. 17 Co 109/2003-185, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 7 jako soud I. stupně zamítl rozsudkem ze dne 15.11.2002 č.j. 8 C 203/1999-150 žalobu na určení neplatnosti nabídky ze dne 30.8.2000, kterou dal žalovaný dle § 22 odst. 1 zák. č. 72/94 Sb. žalobcům a týkající se bytové jednotky č. 1196/3 o velikosti 3 + kk, I. kat. v 2. nadzemním podlaží o výměře 82 m<sup>2</sup> domu č.p. 1196 na pozemku parc. č. 1155/3 v P., v k.ú. H., zapsané na LV č. 1239 u Katastrálního úřadu P. Současně uložil žalovanému povinnost nahradit žalobcům na nákladech řízení 19.045,- Kč k rukám jejich právní zástupkyně.

K odvolání žalovaného rozhodl Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 18.3.2003 č.j. 17 Co 109/2003-185 tak, že rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé potvrdil a ve výroku o nákladech řízení jej změnil jen tak, že jejich výše činí 19.125,- Kč, jinak jej v tomto výroku též potvrdil. Dále rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů odvolacího řízení 7.590,- Kč k rukám jejich právní zástupkyně.

Při rozhodování ve věci vycházel odvolací soud ze skutkového stavu, jak jej zjistil soud I. stupně. Vzal za prokázáno, že žalovaný je vlastníkem bloku domů v P., které jsou společně zásobeny teplem a teplou vodou z kotelny umístěné v domě č.p. 1520, a účelově s ní spojené výměňkové stanice umístěné v domě č.p. 1196. Žalovaný svým prohlášením ze dne 31.8.1999 tuto kotelnu a výměňkovou stanici vymezil jako nebytové jednotky a prodal je společnosti G - T., s.r.o., která zajišťuje vytápění těchto bloků domů. Dne 4.10.1999 učinil žalovaný nabídku žalobcům na převod bytové jednotky v domě č.p. 1196, v P. za 790.000,- Kč. Žalobci podali dne 17.11.1999 žalobu na určení neplatnosti této nabídky pro nepřiměřenost kupní ceny. Žalovaný dopisem ze dne 30.8.2000 učinil žalobcům opětovnou nabídku na převod bytové jednotky do jejich vlastnictví. Žalobci podáním z 1.1.2001 rozšířili žalobu o určení neplatnosti i této nabídky, kde důvod neplatnosti spatřovali v tom, že v nabídce nejsou jako společné části budov uvedeny kotelna v domě č.p. 1520 a výměňková stanice v domě č.p. 1196. Soud I. stupně po připuštění změny žaloby rozhodl rozsudkem ze dne 17.1.2001 č.j. 8 C 203/99 - 60 tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl a žalobcům uložil povinnost nahradit žalovanému náklady řízení. Ve vztahu k dopisu žalovaného ze dne 4.10.1999 vyslovil právní názor, že žalovaný není při stanovení nabízené kupní ceny zákonem omezen, především však z tohoto dopisu nelze dovozovat vůli žalovaného učinit konkrétní návrh na uzavření smlouvy s určitými osobami, nejedná se proto již o nabídku dle § 22 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. a nelze se tak žalobou dle § 80 písm. c/ o.s.ř. domáhat určení neplatnosti nabídky. V případě dopisu ze dne 30.8.2000 dovedl již splnění všech náležitostí nabídky dle § 22 odst. 1 cit. zák. a vyslovil právní názor, že výčet společných částí budovy dle § 2 písm. g/ cit. zák. je pouze demonstrativní, proto nezahrnutí kotelny do těchto společných částí budovy v nabídce na převod bytové jednotky nečiní tuto nabídku neplatnou. Dle názoru soudu I. stupně je na vůli vlastníka domu určit dle § 4 odst. 2 písm. c/ cit. zák. části budovy společné vlastníkům všech jednotek a části budovy společné vlastníkům jen některých jednotek. Zákon nezakazuje prodej kotelny třetímu subjektu. K odvolání žalobců rozhodl Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 22.11.2001 č.j. 17 Co 569/2001-91 tak, že rozsudek soudu I. stupně ve výroku ve věci samé ohledně neplatnosti nabídky ze dne 4.10.1999 potvrdil, zatímco ve výroku ve věci samé ohledně neplatnosti nabídky ze dne 30.8.2000 a ve výroku o nákladech řízení rozsudek soudu I. stupně zrušil a v tomto rozsahu mu věc vrátil k dalšímu řízení. Ve vztahu k dopisu ze dne 4.10.1999 se ztotožnil se závěrem soudu I. stupně, že určením ceny bytu neporušil žalovaný § 2 odst. 3 zák. č.

526/1990 Sb. a § 1 vyhl. č. 580/1990 Sb. Ohledně dopisu žalovaného ze dne 30.8.2000 se však s právním názorem soudu I. stupně neztotožnil. Věc je třeba posuzovat podle právní úpravy účinné v době prohlášení žalovaného o tom, co určuje jako bytové jednotky a co jako společné části domu. V tehdejší znění § 2 písm. c/ bylo výslovně uvedeno, že nebytovým prostorem nejsou společné části domu. Podle § 8 odst. 1 s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Nebylo proto na libovůli vlastníka, co určí dle § 5 odst. 1 jako jednotky a co jako společné části domu. Protože v daném případě kotelna (s výměníkem) slouží ke společnému užívání pro všechny byty i nebytové prostory v domě, jde o společnou část domu dle definice uvedené v § 2 písm. e/ cit. zák., a to bez ohledu na to, zda v rozhodné době byly či nebyly výslovně uvedeny v příkladném výčtu dokreslujícím zákonnou definici společných částí domu. Kotelna tak nemůže být nebytovým prostorem, neboť by to odporovalo ustanovení § 2 písm. c/ část za středníkem cit. zákona. Platnost prohlášení vlastníka, byť pravomocně vloženého do katastru nemovitostí, musí soud k námitce při zkoumání platnosti nabídky posoudit. Z tohoto důvodu rozsudek v této části zrušil a věc se závazným právním názorem vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení. Následně rozhodl soud I. stupně rozsudkem ze dne 6.2.2002 č.j. 8 C 203/1999-110 tak, že určil, že nabídka žalovaného dle § 22 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. ze dne 30.8.2000 (kterou ve výroku blíže specifikoval), je neplatná a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Zamítavé rozhodnutí odůvodnil zjištěním, že kotelna, výměník tepla a jeho rozvody výslovně uvedené v § 2 písm. e/ zák. č. 72/1994 Sb. nezahrnul žalovaný do prohlášení vlastníka, které je tak dle § 37 odst. 1 o.z. pro nedostatek určitosti neplatné. Nevznikla tak bytová jednotka, která byla žalobcům nabídnuta ke koupi, nabídka je tedy neplatná. K odvolání obou stran Městský soud v Praze usnesením ze dne 26.9.2002 č.j. 17 Co 269/2002-139 napadený rozsudek zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Usnesení odůvodnil zjištěním, že soud I. stupně se neřídil jeho předchozím rozhodnutím a nezkoumal, zda prohlášení vlastníka o vyčlenění kotelny a výměňkové stanice jako nebytových prostor je neplatné dle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem č. 72/1994 Sb., ale že ne zcela srozumitelně dovozoval neplatnost tohoto prohlášení pro jeho neurčitost dle § 37 obč. zák. Prohlášení je dle názoru odvolacího soudu určité a srozumitelné, je však třeba posoudit jeho platnost, přičemž tak nemůže učinit odvolací soud, jestliže soud I. stupně se z tohoto hlediska věci nezabýval.

Po doplnění dokazování rozhodl soud I. stupně rozsudkem ze dne 15.11.2002 č.j. 8 C 203/1999-150 tak, že zamítl žalobu na určení neplatnosti nabídky ze dne 30.8.2000 a žalovanému uložil povinnost nahradit žalobcům náklady řízení. V odůvodnění uvedl, že kotelna mimo dům a výměník tepla v domě slouží ke společnému užívání pro všechny byty i nebytové prostory v domě, jde o společnou část domu dle § 2 písm. e/ zák. č. 72/1994 Sb. bez ohledu na to, že při vydání prohlášení vlastníka nebyl výměník tepla výslovně uveden v příkladném výčtu dokreslujícím zákonnou definici společných prostor. Protože nebyly uvedeny ve výčtu společných částí domu určených pro společné užívání v prohlášení vlastníka dle § 5 odst. 3 písm. c/ zák. č. 72/1994 Sb., v tehdy účinném znění, nemůže dojít v rozporu s § 8 odst. 1 cit. zák. s převodem vlastnictví jednotky k přechodu spoluvlastnického práva ke společným částem domu. Prohlášení vlastníka je proto dle § 39 obč. zák. absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem a bytová jednotka č. 1196/3 tak nevznikla. V důsledku toho je absolutně neplatná i nabídka žalovaného ze dne 30.8.2000 žalobcům na odkoupení jednotky č. 1196/3. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil soud I. stupně dle § 142 odst. 2 o.s.ř.

K odvolání žalovaného rozhodl Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 18.3.2003 č.j. 17 Co 109/2003-185 a napadený rozsudek ve výroku o věci samé potvrdil, ve výroku o nákladech řízení jej změnil jen co do určení jejich výše a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (viz druhý odstavec tohoto odůvodnění). Při rozhodování vycházel ze skutkového stavu, jak byl zjištěn v dosavadním průběhu řízení. Ztotožnil se s právním závěrem soudu I. stupně, že prohlášení vlastníka ze dne 31.8.1999 je neplatné dle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem č. 72/1994 Sb. Věc je třeba posuzovat podle právního stavu ke dni tohoto prohlášení, tj. před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., účinnou od 1.7.2000. Vyložil, že rozdělení budovy na bytové a nebytové jednotky není a nebylo ponecháno na libovolné úvaze vlastníka domu, ale může být platně učiněno pouze v souladu se stavebním kolaudačním stavem budovy a se zákonem, který takovou možnost upravuje. Co se rozumí nebytovým prostorem, upravoval § 2 písm. c/ cit. zák., v němž je výslovně uvedeno, že jím nejsou m.j. společné části domu. Co je společnou částí domu, upravoval zákon v § 2 písm. e/, kde stanovil obecně, že jí jsou části domu určené pro společné užívání, a dále obsahoval jejich příkladný výčet. Podle znění tohoto ustanovení ke dni prohlášení vlastníka tento příkladný výčet neobsahoval výslovně výměňkovou stanici, ta do něj byla zahrnuta až zákonem č. 103/2000 Sb. Dle názoru odvolacího soudu však výměňková stanice tvořila společnou část domu i před touto novelou, neboť podle svého stavebního určení byla určena pro společné užívání a nemohla tak tvořit nebytové prostory a nebytové jednotky podle tohoto zákona. Jestliže byla tato výměňková stanice společně s kotelnou v prohlášení vlastníka vyčleněna jako nebytová jednotka (a posléze prodána třetí osobě zajišťující vytápění), byl postup vlastníka v rozporu se zákonem (§ 2 písm. c/, e/, § 5 odst. 1 cit. zák.). Skutečnost, že v tehdy účinném znění zákona nebyla výměňková stanice na rozdíl od kotelny samostatně uvedena v příkladném výčtu společných částí domu, nic nemění na tom, že se již tehdy jednalo o prostor určený pro společné užívání dle § 2 písm. e/ cit. zák. a že musí sdílet osud kotelny, se kterou je funkčně spojena. To platí i za situace, kdy kotelna a výměňková stanice v domě slouží i jiným než obyvatelům domu, přičemž právní vztahy

vzniklé převodem jednotek řeší § 13 odst. 6 cit. zákona. Odvolací soud poukázal i na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 31 Ca 247/98, v němž je vysloven právní názor, že kotelna je vždy společnou částí domu a nemůže být pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor. Dále se vypořádal i s rozhodnutím Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 28/2001, v němž byl v obecné rovině vysloven právní názor jiný, a zaujal stanovisko i k odbornému posouzení této problematiky autora JUDr. J. F., které předložil žalovaný v předchozím průběhu řízení. Vyjádřil se též k otázce aktivní legitimace žalobců v tomto sporu. Odvolací soud uzavřel, že za situace, kdy jako předběžná otázka byla najisto postavena neplatnost prohlášení vlastníka z 31.8.1999, jímž vyčlenil kotelnu a výměňkovou stanici jako nebytové prostory a nebytové jednotky, je neplatná i nabídka odkupu bytu, protože nabízená bytová jednotka dosud právně neexistuje a nemůže být předmětem nabídky. Rozsudek soudu I. stupně proto ve výroku o věci samé jako správný dle § 219 o.s.ř. potvrdil a ve výroku o náhradě nákladů řízení jej změnil jen ohledně určení jejich výše v důsledku opravy početní chyby soudu I. stupně. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení odůvodnil dle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř. podle procesního výsledku sporu.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost zakládá na splnění podmínek § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř. Dovolací důvod pak vymezil nesprávným právním posouzením věci. Skutková zjištění učiněná soudy obou stupňů považoval za správná a nenamítal ani žádné vady řízení. Soudům obou stupňů však vytýkal, že po právní stránce posoudily věc dle zákona č. 103/2000 Sb., jímž byl s účinností od 1.7.2000 změněn zák. č. 72/1994 Sb., přičemž tuto novelu nebylo možno se zřetelem k okamžiku prohlášení vlastníka (31.8.1999) aplikovat, v opačném případě by šlo o projev nepřipustné pravé zpětné účinnosti zákona. Výměňkové stanice tepla nebyly do příkladného výčtu společných částí domu do zákona v tehdy platném znění zahrnuty, proto soudy nemohly dospět k závěru, že se jednalo o prostory určené pro společné užívání dle § 2 písm. e/ zák. č. 72/1994 Sb. před zmíněnou novelou. Podle žalovaného příkladný výčet společných částí domu neznamená, že by prohlášení vlastníka neobsahující některou ze složek výčtu bylo neplatné, taková neplatnost by musela být v zákoně výslovně uvedena. Zařízení kotelny a výměňkových stanic je samostatnou věcí movitou i přesto, že jsou pevně spojeny s budovou nebo se stavbou. Bez těchto movitých věcí není takový prostor ničím jiným než prostorem nebytovým. Žalovaný tím, že nevymezil kotelnu a výměňník jako společné části domu a tyto prostory přenechal do užívání třetí kvalifikované osobě, bezpečně zajistil dodávku tepla a TUV dle § 13 odst. 6 zák.č. 72/1994 Sb. pro všechny domy a pro všechny jednotky prostřednictvím závazkových vztahů. D. jsou pokud jde o dodávky tepla a teplé vody na sebe vzájemně odkázány, zařízení slouží k vytápění celkem šesti domů. Při výkladu zastávaném odvolacím soudem by společnými částmi jednoho domu byla pouze kotelna (dům č.p. 1520) a společnými částmi druhého domu pouze výměňková stanice (dům. č.p. 1196), které však jedna bez druhé nejsou funkčními celky a jsou na sobě závislé. Při neshodách jednotlivých spoluvlastníků by nebylo možno zajistit dodávky tepla a TUV bezporuchově, přičemž právě tomu mělo prohlášení vlastníka zabránit. Žalovaný dovozuje, že tím, kdo určuje, které části domu budou sloužit společnému užívání, je vlastník budovy. Dále namítal nesprávné posouzení otázky aktivní legitimace obou žalobců, když poukazoval na to, že aktivně legitimován ve sporu o neplatnost nabídky k odkupu bytové jednotky je pouze nájemce bytu (odkazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.12.2002 č.j. 26 Cdo 2204/2002 a rozsudek sp.zn. 3 Cdon 122/96). Navrhl, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobci v písemném vyjádření k dovolání uvedli, že nezpochybňují právo žalovaného nakládat se svým majetkem, ale pokud způsob nakládání stanoví zákon, jsou vlastníci povinni nakládat s ním v souladu s příslušným zákonem. Ztotožnili se s právním názorem odvolacího soudu vysloveným v napadeném rozhodnutí a navrhli, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů „potvrdil“.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) vycházel při posuzování tohoto dovolání z ustanovení části dvanácté, hlavy první, bodu 1, 15 a 17 zák. č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s těmito ustanoveními postupoval dovolací soud dle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1.1.2001, proto v odůvodnění tohoto usnesení jsou jeho ustanovení uváděna ve znění této novely.

Dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou, zastoupenou advokátem na základě plné moci, přičemž obsahuje jasně formulovaný dovolací návrh i dovolací důvody (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1, § 241a odst. 1 a 2 o.s.ř.). Dovolání je přípustné dle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu I. stupně, kterým soud I. stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil ( viz zamítavý rozsudek soudu I. stupně ze dne 17.1.2001 č.j. 8 C 203/99-66 a zrušující výrok rozsudku odvolacího soudu ze dne 22.11.2001 č.j. 17 Co 569/2001-91). Dovolání však není důvodné.

Žalovaný v dovolání nezpochybnil skutková zjištění soudů obou stupňů a z nich vyvozené skutkové závěry, podstatné pro rozhodnutí ve věci. Nevznesl rovněž námitku existence vady řízení, přičemž takové vady, k nimž by byl dovolací

soud povinen přihlédnout i bez návrhu (§ 242 odst. 3 o.s.ř.), z obsahu spisu nevyplývají. Zbývá proto posoudit, zda je opodstatněn uplatněný dovolací důvod, spočívající v tvrzení, že rozhodnutí je založeno na nesprávném právním posouzení věci.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže soud daný právní vztah posoudil podle právního předpisu, který se na něj nevztahuje, nebo správně použitý právní předpis nesprávně vyložil. Právním předpisem je především předpis práva hmotného (příp. jeho určitá norma). Pokud se věci týkají i procesněprávní předpisy, je třeba správně aplikovat i jejich právní normy.

Odvolací soud posuzoval věc zejména dle § 2 písm. c/, e/, § 5 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném ke dni prohlášení vlastníka (z 31.8.1999), tj. před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., účinnou od 1.7.2000, dále dle § 39 obč. zák., které se na předmětnou věc vztahují. Je nesprávné tvrzení žalovaného, že odvolací soud věc posoudil dle zák. č. 72/1994 Sb. již ve znění novely č. 103/2000 Sb. Odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí naopak jasně vyložil, že věc posuzoval podle právního stavu ke dni prohlášení vlastníka, tj. podle stavu před účinností novely č. 103/2000 Sb. (viz str. 4, poslední odstavec, a str. 5 odůvodnění). Jednotlivá ustanovení tohoto zákona proto nadále budou citována ve znění účinném před 1.7.2000.

Rovněž námitka žalovaného, že vlastník domu není při svém prohlášení, jímž vymezuje jednotky podle § 5 odst. 1 a 3 a § 2 písm. f/ zák.č. 72/1994 Sb., nijak omezen, a že by neplatnost takového prohlášení, pokud by neobsahovalo některou ze společných částí domu, musela být stanovena tímto zákonem, není důvodná. Dovolací soud se v tomto směru ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu, že rozhodne-li se vlastník domu vymezit v tomto domě jednotky dle § 5 odst. 1 cit. zák., nemůže jako nebytové prostory určit společné části domu, jejichž příkladný výčet je uveden v § 2 písm. e/ cit. zák., neboť by to bylo v přímém rozporu s kogentním zněním § 2 písm. c/ a e/ ve spojení s § 4 cit. zákona. V opačném případě by toto prohlášení nezakládalo zamýšlené právní účinky, neboť by bylo neplatné pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39 obč. zák. Názor žalovaného, že tato neplatnost by musela být stanovena přímo zákonem č. 72/1994 Sb., není správný. Tento zákon je k občanskému zákoníku ve vztahu předpisu zvláštního k předpisu obecnému. Neobsahuje-li tento zvláštní předpis vlastní úpravu neplatnosti právních úkonů, pak je třeba při posuzování platnosti právních úkonů učiněných dle zák. č. 72/1994 Sb. aplikovat normy občanského zákoníku jako předpisu obecného (viz § 3 odst. 1 a 2 cit. zák.). Bude-li právní úkon v rozporu s konkrétní normou zákona č. 72/1994 Sb., bude neplatný dle § 39 obč. zákoníku.

Zbývalo proto posoudit, zda odvolací soud správně vyložil ustanovení § 2 písm. e/ zák.č. 72/1994 Sb. ve znění před účinností zák.č. 103/2000 Sb., když dospěl k závěru, že i výměňiková stanice je společnou částí domu, ač nebyla v tomto ustanovení zahrnuta do příkladného výčtu těchto společných částí (na rozdíl od kotelen, které v tomto příkladném výčtu již tehdy zahrnuty byly). Dovolací soud dospěl k závěru, že odvolací soud se při výkladu tohoto ustanovení nijak neodchýlil od interpretačních pravidel a jeho výklad jazykový, logický a systematický není s obsahem této normy ani norem s ní souvisejících v žádném rozporu. Ustanovení § 2 písm. e/ cit. zák. v tehdy platném znění neobsahovalo taxativní (tj. určený jmenovitým výpočtem a uzavřený) výčet společných částí domu, nýbrž právě jen výčet demonstrativní (pro názornost uvedený příkladmo, tj. příkladný, uvozený slovem „zejména“), který tedy není uzavřen a umožňuje, aby v konkrétních případech byl rozšířen o takovou část domu, která splňuje obecně předřazenou podmínku, že se jedná o část domu určenou pro společné užívání. Odvolací soud logicky vyložil, že tuto podmínku splňovala výměňiková stanice, neboť již stavebně byla určena k vytápění bytů a nebytových prostor v domě, přičemž spolu s kotelnou, umístěnou v jiném domě, tvořila jeden funkční celek určený pro vytápění. Toto stavební a účelové spojení kotelny s výměňikem tepla bylo v řízení důkazně prokázáno a nezpochybňuje je ani žalovaný. Je proto nerozhodné, že výměňiková stanice nebyla jako společná část domu výslovně uvedena v demonstrativním výčtu ustanovení § 2 písm. e/ cit. zák. před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., podstatné je, že splňovala zákonem stanovené znaky společné části domu. Okolnost, že zák. č. 103/2000 Sb. s účinností od 1.7.2000 m.j. zahrnul do příkladného výčtu společných částí domu právě též výměňiky tepla, jen podporuje správnost závěru o účelovém určení této části domu jako části společné dle § 2 písm. e/ cit. zák. (po novele § 2 písm. g/ zákona) a jde jen o odstranění případných dosavadních nejasností při výkladu, které části domu je třeba vždy rozumět jako části určené pro společné užívání. Odkaz odvolacího soudu na novelizované znění tohoto ustanovení neznamenal jeho přímou aplikaci na řešení této věci, jak mylně dovozoval žalovaný v dovolání. V podrobnostech lze odkázat na srozumitelné, podrobné a argumentačně přiléhavé odůvodnění rozsudku odvolacího soudu, s nímž se dovolací v tomto směru ztotožňuje, stejně jako s argumenty, jimiž se odvolací soud vypořádal s námitkami žalovaného ohledně nedostatku aktivní legitimace druhé žalobkyně ve sporu (včetně jeho logického vysvětlení, proč v tomto případě nemohl aplikovat právní názory uvedené ve shora zmíněných rozhodnutích, které předložil žalovaný).

Z uvedeného vyplývá závěr, že prohlášení žalovaného ze dne 31.8.1999, jímž vymezil kotelnu a výměňikovou stanici (s výměňikem tepla) jako nebytové prostory, je neplatným právním úkonem dle § 39 obč. zák., pro rozpor s ust. § 2

písm. c/, e/ , § 5 odst. 1 zák.č. 72/1994 Sb. ve znění účinném do 30.6.2000). V důsledku toho je neplatná i nabídka odkupu bytové jednotky, kterou dal žalovaný žalobcům dopisem ze dne 30.8.2000, a to z důvodů podrobně uvedených v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu. Dovolací soud proto nemohl v mezích, jimiž byl jeho dovolací přezkum připuštěn (§ 242 odst. 3 věta první o.s.ř.), dospět k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, proto dovolání žalovaného dle 243b odst. 2, věta před středníkem, o.s.ř. jako nedůvodné zamítl.

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

## Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)