

SVJ

Prohlášení vlastníka má věcněprávní povahu, a proto odstranění jeho případných vad podle § 1168 o. z. nepodléhá (stejně jako vlastnická práva) promlčení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 315/2026-294 ze dne 22.7.2026)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce Lidové bytové družstvo Praha 10, se sídlem v P., proti žalovaným 1. I. B., 2. J. B., 3. I. P., 4. V. J., 5. N., 6. H. B., 7. P. R., 8. J. P., 9. P. T., 10. ANEP PRAGA s.r.o., se sídlem v P., 11. M. Š., 12. M. E., 13. I. E., 14. V. Z., a 15. K. N., všem zastoupeným Mgr. V.K., advokátem se sídlem v P., o odstranění vad prohlášení vlastníka a určení vlastnického práva, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 64 Cm 81/2023, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 3. 2025, č. j. 11 Cmo 4/2024-235, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 3. 2025, č. j. 11 Cmo 4/2024-235, se zrušuje a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou u soudu dne 16. 6. 2022 domáhal s odkazem na § 1168 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), odstranění vad prohlášení vlastníka, kterým byly vymezeny jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „zákon č. [72/1994](#) Sb.“), v budově č. p. XY v k. ú. XY, postavené na pozemku parc. č. XY (dále též jen „Budova“), a určení svého vlastnického práva k (v katastru nemovitostí nezapsané) jednotce č. 1004/104 v Budově (dále též jen „Jednotka“). Žalobu odůvodnil tím, že prohlášení ze dne 22. 12. 1998, vložené do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 6. 4. 1999, jímž vymezil v Budově jednotky, obsahovalo i nikdy neexistující jednotku č. 1004/105, která byla v prohlášení označena jako nebytový prostor v 5. patře domu; prostory představující tuto jednotku však vždy byly a jsou společnou půdou. V letech 2004 až 2018 všichni vlastníci jednotek v Budově postupně podepsali listinu o změně prohlášení vlastníka (dále též jen „Prohlášení“), jejímž účelem bylo tuto chybu opravit; listina byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky k 11. 6. 2018. Tvrdil, že při jejím vyhotovení došlo k (další) chybě spočívající v tom, že z prohlášení vlastníka byla vypuštěna také jednotka č. 1004/104 – nebytový prostor (ateliér v 5. patře), jež se touto změnou stal společnou částí domu, která však od vymezení jednotek v Budově vždy byla a je v jeho výlučném vlastnictví.

2. Městský soud v Praze (soud prvního stupně, jehož věcná příslušnost byla založena usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 2. 2023, č. j. Ncp 80/2023-124) rozsudkem ze dne 15. 3. 2024, č. j. 64 Cm 81/2023-203, zamítl žalobu na odstranění vad Prohlášení (ve znění uvedeném ve výroku I) i žalobu na určení vlastnictví žalobce k Jednotce (výrok II) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok III). Dospěl k závěru, že nárok na odstranění vad prohlášení vlastníka se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě podle § 629 odst. 1 o. z., a protože se žalobce o skutečnosti, že došlo k přeměně Jednotky na společnou část domu dozvěděl nejpozději 30. 10. 2018, kdy bylo ukončeno vkladové řízení, a žalobu podal až dne 16. 6. 2022, došlo (v roce 2021) k promlčení tohoto nároku. Nárok však nepovažoval za důvodný, i kdyby nebyl promlčen. Prohlášení (ani jeho změna) nemusí být bezpodmínečně souladné s kolaudačním rozhodnutím, změnu prohlášení inicioval žalobce jako

správce domu, připravil jeho text, zajistil podpisy jednotlivých vlastníků a podal návrh na zápis do katastru nemovitostí, v němž výslovně uvedl, že navrhuje vymazat 2 jednotky – Jednotku a jednotku č. 1004/105 – nacházející se v nejvyšším podlaží Budovy, které vždy bylo a je společnou částí domu (půdou) a u zbývajících jednotek v Budově změnit spoluvlastnický podíl na společných částech. Ze schémat podlaží, které připojil jako přílohu, rovněž vyplývalo, že v 5. nadzemním podlaží po změně prohlášení žádné jednotky nebudou.

3. Vrchní soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 6. 3. 2025, č. j. 11 Cmo 4/2024-235, rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I a II potvrdil, ve výroku III o náhradě nákladů řízení jej změnil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

4. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se s jeho závěrem, že žaloba byla podána až po uplynutí promlčecí lhůty, a došlo tak k promlčení nároku na opravu vad prohlášení vlastníka. Dále měl za to, že není-li Jednotka v katastru nemovitostí zapsána a nedošlo k jejímu vymezení ani opravou prohlášení vlastníka, nelze se k ní úspěšně domáhat určení vlastnického práva (coby neexistující věci).

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Jeho přípustnost (§ 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. s. ř.“) spatřoval v řešení otázek týkajících se promlčení nároku na odstranění vad prohlášení – zda (a pokud ano, v jaké lhůtě) se promlčuje právo podat soudu návrh na odstranění vad prohlášení podle § 1168 odst. 1 věty druhé o. z., zda je námitka promlčení tohoto práva (v souzené věci vznesená žalovanými) v souladu s dobrými mravy a zda se lze i v případě promlčení tohoto práva domáhat určení vlastnictví jednotky, která není, a to výlučně v důsledku neodstraněné vady prohlášení, zapsána v katastru nemovitostí. Odvolacímu soudu vytýkal, že tyto otázky posoudil nesprávně a při jejich řešení se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (případně – pokud by dovolací soud neshledal judikáty citované v dovolání za přílehlavé – jedná se o otázky dovolacím soudem dosud neřešené). Zásada, že vlastnické právo se nepromlčuje, by se měla uplatnit i v případě odstraňování vad prohlášení o vymezení jednotek v domě – i přes vadu prohlášení opomenutý ateliér (Jednotka) existuje, nemohl zaniknout jen v důsledku chybného výmazu z katastru nemovitostí, je jeho vlastníkem a jeho vlastnické právo se nemohlo promlčet. I kdyby soudy dospěly k opačnému závěru, lze považovat námitku promlčení vznesenou žalovanými za výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že v celém rozsahu žalobě vyhověl, případně, aby jej zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

6. Žalovaní se ve svém vyjádření k dovolání ztotožnili s rozsudkem odvolacího soudu a zdůraznili, že se nejedná o případ neurčitého nebo nesprávného vymezení jednotky, proto se dovolatel nemůže domáhat určení vzniku řádně zaniklé jednotky postupem podle § 1168 odst. 1 o. z. Navrhli, aby dovolání bylo odmítnuto, případně zamítnuto.

7. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za kterého jedná zaměstnanec, jenž má právnické vzdělání (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je přípustné, neboť otázka, zda odstranění vad prohlášení podle § 1168 odst. 1 o. z. podléhá promlčení, nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešena.

8. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud podle § 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř. přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence takových vad v dovolání tvrzena nebyla a nevyplývala ani z obsahu spisu.

9. Podle § 1167 o. z. dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě,

že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

Podle § 1168 odst. 1 o. z. vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem. Podle odstavce 2 určí-li prohlášení neurčitě či nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu.

Podle § 611 o. z. se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Jiná práva se promlčují, pokud to zákon stanoví.

10. Prohlášení podle § 1166 o. z. (dříve § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb.) je jednostranným právním jednáním původce prohlášení, kterým vlastník rozděljuje dům (nemovitou věc) na jednotky, tedy své vlastnické právo k domu (nemovité věci) na vlastnické právo k jednotkám. Toto ustanovení upravuje povinné (minimální) náležitosti prohlášení, které se týkají zejména specifikace předmětu bytového spoluvlastnictví (určení nemovité věci, ve které se vymezuje jednotka, vymezení bytu či nebytového prostoru a účelu jejich užívání, společných částí, výlučně užívaných společných částí, velikosti podílu na společných částech a v rámci přílohy rovněž podlahové plochy bytů). Jednotka vznikne (§ 1164 o. z.) zápisem prohlášení do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Prohlášení by tak mělo být aktuálním dokladem o stavu nemovité věci rozdělené na jednotky po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví.

11. Jakmile je v katastru nemovitostí zapsáno vlastnického právo k jednotce a některá z jednotek přejde do vlastnictví další osoby, brání úprava § 1167 o. z. prohlásit prohlášení za neplatné nebo určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo (do té doby může původní vlastník – původce prohlášení – kdykoliv sám prohlášení změnit, odstranit vady či ho zrušit). Úprava § 1167 o. z. tak brání sporům o platnost rozdělení nemovité věci na jednotky a případné vady prohlášení je třeba odstranit postupem podle § 1168 o. z. (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1811/2020, uveřejněný pod č. 82/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Existuje-li rozpor mezi skutečností a prohlášením, lze souladu dosáhnout dohodou o odstranění vady prohlášení nebo rozhodnutím soudu.

12. Prohlášení vlastníka má tak věcněprávní povahu, a proto odstranění jeho případných vad podle § 1168 o. z. nepodléhá (stejně jako vlastnická práva) promlčení. Opačný závěr by ostatně byl i v rozporu se smyslem a účelem úpravy § 1167 a § 1168 o. z. – nelze-li prohlášení i přes jeho vady podle § 1167 o. z. prohlásit za neplatné a současně by bylo možné vady prohlášení odstranit jen v promlčecí době, nedala by se neurčitost či nesprávnost vymezení jednotky napravit, ač by tato nesprávnost či neurčitost mohla zasahovat do vlastnictví jednotlivých vlastníků – např. jako jednotka by byly vymezeny společné části nebo naopak, či některé společné části by byly opomenuty; za specifický druh nesprávnosti vymezení jednotky lze považovat i případ, kdy jednotka není (opomenutím, administrativní chybou apod.) vymezena vůbec, ač by vymezena být měla (jak tvrdí žalobce v tomto řízení).

13. Dospěl-li tedy odvolací soud (soud prvního stupně) k závěru, že namítané vady Prohlášení již nelze odstranit, neboť došlo k jejich promlčení, je jeho právní posouzení nesprávné. Dalšími otázkami se již dovolací soud nezabýval, neboť neposuzoval-li odvolací soud s ohledem na svůj (nesprávný) právní závěr věcně, zda prohlášení je vadné a je tak na místě vady odstranit, nemohl tak učinit ani dovolací soud.

14. Protože rozsudek odvolacího soudu není z hlediska žalobcem uplatněných dovolacích námitek správný, a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, dovolací soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř.

zrušil a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).

Další články:

- [Bez důvodné obohacení](#)
- [SVJ](#)
- [Odmítnutí dovolání \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče řádného hospodáře \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Podnikatel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rozpočtové určení daní \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Tlumočník](#)
- [Soudní poplatek](#)
- [Platy státních zástupkyň](#)
- [Náklady řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)