

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2023, sp. zn. 22 Cdo 3689/2022, ECLI:CZ:NS:2023:22.CDO.3689.2022.1

**Číslo:** 65/2024

## **Právní věta:**

Nepřijali-li spoluvlastníci rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud; podání návrhu není vázáno na lhůtu uvedenou v § 1128 odst. 3 o. z.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 22.08.2023

**Spisová značka:** 22 Cdo 3689/2022

**Číslo rozhodnutí:** 65

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Správa (správce) společné věci (o. z.)

**Předpisy:** § 1128 o. z.

§ 1129 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud k dovolání žalobkyně zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 17 Co 139/2021, a rozsudek Okresního soudu v Prostějově ze dne 24. 2. 2021, sp. zn. 8 C 34/2020, a věc vrátil Okresnímu soudu v Prostějově k dalšímu řízení.*

### **I.**

#### **Dosavadní průběh řízení**

1. Okresní soud v Prostějově (dále jen jako „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 24. 2. 2021, č. j. 8 C 34/2020-39, zamítl žalobu na nahrazení projevu vůle žalovaného jakožto vlastníka spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na pozemku parc. č. st. 1 v k. ú. S., jehož součástí je stavba č. p. 2, spočívajícího v souhlasu s realizací stavebních úprav této stavby blíže specifikovaných ve výroku I pro účely řízení o dodatečném povolení stavby vedeného u příslušného správního úřadu (výrok I). Ve výroku II rozhodl o náhradě nákladů nalézacího řízení.

2. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně prováděla od října 2016 do září 2018 na shora uvedené nemovitosti v rovnodílném spoluvlastnictví účastníků stavební úpravy, a to bez souhlasu žalovaného. Městský úřad v K., Odbor výstavby, rozhodnutím ze dne 2. 10. 2019, č. j. KON

11286/2019, nařídil odstranění těchto stavební úprav. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, rozhodnutím ze dne 16. 11. 2020, č. j. KUOK 3583/2020, rozhodnutí správního orgánu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k novému projednání. V rámci řízení o odstranění stavebních úprav žalobkyně požádala u příslušného správního orgánu o dodatečné povolení stavby ve smyslu § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Této žádosti však správní orgán nevyhověl, neboť žalobkyně nepředložila souhlas žalovaného jakožto rovnodílného spoluvlastníka stavby s provedenými stavebními úpravami.

3. Nalézací soud dovodil, že žalobkyní provedené stavební práce představují významnou záležitost při nakládání se společnou věcí ve smyslu § 1129 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“), přičemž k přijetí rozhodnutí spoluvlastníků o této záležitosti týkající se společné věci je nutné dosáhnout alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Žalobkyně prováděla tyto stavební úpravy bez souhlasu žalovaného jakožto druhého spoluvlastníka, a to od října roku 2016 do září roku 2018, tedy bez potřebné 2/3 většiny hlasů spoluvlastníků při rozhodování o nakládání se společnou věcí. Žalobkyně tedy nejpozději od 1. 10. 2016 věděla, že potřebnou většinou hlasů spoluvlastníků nedisponuje. V takovém případě se však mohla domáhat, aby o dané záležitosti rozhodl soud ve lhůtě 30 dnů od přijetí rozhodnutí ve smyslu § 1129 odst. 2 o. z. ve spojení s § 1128 odst. 3 o. z. Jelikož tak neučinila a žalobu podala až v lednu roku 2020, tedy po uplynutí shora uvedené lhůty, soud prvního stupně žalobu zamítl.

4. Krajský soud v Brně (dále jen jako „odvolací soud“) k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 27. 4. 2022, č. j. 17 Co 139/2021-68, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II).

5. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně s tím, že žalobkyně prováděla stavební úpravy již od května roku 2015. Dovodil ovšem, že žalobkyni muselo být zřejmé až v říjnu roku 2019 (kdy příslušný správní orgán zastavil řízení o dodatečném povolení stavby zahájeného na návrh žalobkyně z důvodu absence souhlasu žalovaného jako druhého spoluvlastníka), že potřebným souhlasem žalovaného - a tedy většinou hlasů spoluvlastníků - nedisponuje. Pokud žalobkyně podala žalobu až v lednu 2020, i v takovém případě tak učinila po uplynutí lhůty 30 dní ve smyslu § 1129 odst. 2 o. z. ve spojení s § 1128 odst. 3 o. z. Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a v němž uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právní otázce, která nebyla doposud v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, a to otázce „počátku běhu a okamžiku uplynutí hmotněprávní prekluzivní lhůty 30 dnů pro podání žaloby podle § 1128 odst. 3 o. z.“ Poukazuje především na skutečnost, že až dne 21. 1. 2020 jí bylo doručeno rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, ze dne 16. 11. 2020, č. j. KUOK 3583/2020, kterým odvolací správní orgán zrušil rozhodnutí správního orgánu prvního stupně o odstranění stavby a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k novému projednání. Správní řízení o odstranění stavby tedy nebylo ke dni podání žaloby pravomocně skončeno, a proto nemohla uplynout třicetidenní lhůta pro podání žaloby ve smyslu § 1128 odst. 3 o. z.

7. Žalobkyně v dovolání rovněž napadá skutková zjištění soudů nižších stupňů. Má za to, že soudy se dostatečně nevypořádaly s předloženými důkazy a tyto důkazy řádně nehodnotily. Z provedeného

dokazování podle dovolatelky především vyplývá, že žalovaný souhlasil s uskutečněnými stavebními úpravami na nemovitosti a podílel se na jejich realizaci (a to již od roku 2015).

8. Navrhuje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

9. Žalovaný ve vyjádření k dovolání odkazuje na svá předchozí podání v této věci, ze kterých se podává, že žalobu nepovažuje za důvodnou.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

10. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

11. Podle § 241a odst. 1 - 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

12. Dovolací soud konstatuje, že dovolání je podle § 237 o. s. ř. přípustné pro řešení právní otázky problematiky zákonné lhůty k podání žaloby v případě nepřijetí rozhodnutí spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci, neboť rozhodnutí odvolacího soudu na výše uvedené právní otázce spočívá a tato otázka nebyla doposud v ustálené rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena, že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

13. K námitkám žalobkyně k provedenému dokazování soudy nižších stupňů a jejich skutkovým zjištěním:

14. Dovolatelka v souvislosti s provedeným dokazováním soudy nižších stupňů pouze polemizuje s příslušnými skutkovými zjištěními odvolacího soudu a souvisejícím procesem dokazování, aniž v této souvislosti řádně formuluje konkrétní otázku procesního práva, na níž by mělo být rozhodnutí odvolacího soudu založeno. V dovolání rovněž neuvádí, který z předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. považuje v této souvislosti za naplněný.

15. Pouhá polemika se skutkovými zjištěními odvolacího soudu, aniž by dovolatelka uvedla, v čem spatřuje (v této souvislosti) splnění předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř., nepředstavuje řádné vymezení předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 237 o. s. ř. (srovnej odst. 24 - 27 nálezu Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [II. ÚS 1966/16](#), dostupného na [nalus.usoud.cz](http://nalus.usoud.cz)). V takovém případě je ovšem dovolací soud skutkovými

zjištěními soudů nižších stupňů vázán a není oprávněn je v rámci dovolacího řízení přezkoumávat (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. [28 Cdo 4295/2013](#), ve spojení s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 5688/2016](#), nálezem Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [II. ÚS 1966/16](#), a nálezem Ústavního soudu ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. [I. ÚS 2135/16](#)).

16. K námitce žalobkyně, že žalobu ohledně rozhodnutí rovnodílných spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci podala k soudu ve lhůtě 30 dnů ve smyslu § 1128 odst. 3 o. z.:

17. V souvislosti s touto námitkou Nejvyšší soud předně zdůrazňuje, že je s ohledem na shora uvedené vázán skutkovými zjištěními soudů nižších stupňů, že žalovaný neudělil žalobkyni souhlas s provedenými stavebními úpravami na společné věci, a Nejvyšší soud není oprávněn tato skutková zjištění v rámci tohoto dovolacího řízení přezkoumávat.

18. V poměrech projednávané věci Nejvyšší soud vyšel ze závěru soudů nižších stupňů, že rozhodnutí o provedených stavebních úpravách na společné věci představuje rozhodnutí spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci (mimořádnou správu) ve smyslu § 1129 o. z., neboť tento závěr soudů nižších stupňů nebyl v dovolacím řízení zpochybněn. Proto Nejvyšší soud tento závěr soudů nižších stupňů, vázán rozsahem podaného dovolání, rovněž nepřezkoumával (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 2792/2016](#)).

19. Z uvedeného se rovněž podává, že pokud jsou žalobkyně a žalovaný rovnodílnými spoluvlastníky nemovitostí, žalobkyně souhlasila a souhlasí s provedenými stavebními úpravami a žalovaný nikoliv, žádné rozhodnutí spoluvlastníků o této významné záležitosti týkající se společné věci ve smyslu § 1129 odst. 1 o. z. nemohlo být přijato, jelikož nemohlo být dosaženo potřebné 2/3 většiny hlasů spoluvlastníků pro přijetí (ať již souhlasného či zamítavého) rozhodnutí týkajícího se této záležitosti ve smyslu § 1129 odst. 1 o. z.

20. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak založeno na řešení právní otázky, zda v případě nepřijetí rozhodnutí spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci je podmíněno podání žaloby podle § 1129 odst. 1 o. z. lhůtou třiceti dnů ve smyslu § 1128 odst. 3 o. z., případně od jakého okamžiku počíná tato lhůta běžet.

21. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je v této části podle § 237 o. s. ř. přípustné (rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na výše uvedené právní otázce, které nebyla doposud v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

22. Podle § 1128 odst. 1 o. z. o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.

Podle § 1128 odst. 2 o. z. rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.

Podle § 1128 odst. 3 o. z. není-li návrh podle odstavce 2 podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká; nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

Podle § 1129 odst. 1 o. z. k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň

dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

Podle § 1129 odst. 2 o. z. spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Ustanovení § 1128 odst. 3 platí obdobně.

23. V rozsudku ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 2792/2016](#), publikovaném pod č. 71/2018 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, rozh. obč., Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, že „pro případ, kdy se při rozhodování záležitosti týkající se společné věci nedosáhne potřebné většiny hlasů, dává zákon kterémukoli ze spoluvlastníků právo navrhnout, aby rozhodl soud, aniž by toto právo jakkoli dále podmiňoval (srovnej § 1129 odst. 1 a § 1139 odst. 2 o. z.).“

24. Z uvedeného vyplývá, že v případě, že spoluvlastníci potřebné dvoutřetinové většiny pro přijetí rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci nedosáhnou, zakládá § 1129 odst. 1 o. z. oprávnění spoluvlastníka obrátit se s žalobou na soud ohledně rozhodnutí v této záležitosti. Takové rozhodnutí soudu o sporu spoluvlastníků je podle § 1139 o. z. konstitutivním rozhodnutím, jímž dochází ke vzniku, změně či zániku práva a jemu odpovídající povinnosti mezi účastníky řízení (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 2792/2016](#)). Samotné nedosažení potřebné většiny je dostačující pro podání žaloby; splnění žádného dalšího předpokladu není nutné.

25. Ani v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srovnej § 139 tohoto zákona), ani v režimu § 1129 odst. 1 o. z. zákon nepodmiňuje podání takové žaloby žádnou zákonnou lhůtou. V zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, nebyly stanoveny vůbec žádné výslovné lhůty pro podání žalob v případech existujících spoluvlastnických neshod, a to ani tam, kde určité rozhodnutí o důležité změně společné věci bylo přijato.

26. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, naproti tomu v případech, v kterých rozhodnutí bylo přijato a zákon s ním spojil možnost jeho přezkumu soudem, vždy zakládá lhůtu pro podání žaloby (§ 1128 odst. 3, § 1129 odst. 2, § 1130). Je-li totiž možné napadnout přijaté rozhodnutí u soudu, je stanovení lhůty pro podání žaloby žádoucí, aby poměry spoluvlastníků nezůstaly po nepřiměřeně dlouhou dobu v nejistotě (jde-li o rozhodnutí, které je pro všechny spoluvlastníky závazné a účinné, respektive se jich zásadním způsobem dotýká). V případě mimořádné správy při přijetí rozhodnutí je oprávněn přehlasovaný spoluvlastník podle § 1129 odst. 2 o. z. navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud, a může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.

27. O tuto situaci však při nepřijetí rozhodnutí ve smyslu § 1129 odst. 1 o. z. nejde. Právní poměry spoluvlastníků by neměly být zásadně dotčeny, jelikož žádné rozhodnutí přijato nebylo a dosavadní stav by měl zůstat i v takovém případě neměnný.

28. Z uvedeného se podává, že vzhledem k zákonné konstrukci zakotvení lhůt pro podání žaloby v jednotlivých konkrétních případech vázaných buď na přijetí závažného rozhodnutí, nebo na rozhodnutí přijaté v neodkladné záležitosti, které váže opomenutého spoluvlastníka, není podání žaloby v případě nepřijetí rozhodnutí rovnodílných spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci ve smyslu § 1129 odst. 1 o. z. podmíněno žádnou lhůtou [ke stejným závěrům dospěla rovněž odborná literatura, srovnej SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 579–580, marg. č. 22–27].

29. Dospěl-li odvolací soud k závěru, že podání žaloby v případě nepřijetí rozhodnutí spoluvlastníků o významné záležitosti týkající se společné věci ve smyslu § 1129 odst. 1 o. z. je podmíněno lhůtou

uvedenou v § 1128 odst. 3 o. z. (a jelikož dovolatelka měla podat žalobu po uplynutí této lhůty, tuto žalobu zamítl), spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř.

30. Dovolání žalobkyně je tedy důvodné, a jelikož Nejvyšší soud neshledal podmínky pro postup podle § 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř., rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro které Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu, platí přiměřeně i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i rozhodnutí nalézacího soudu a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

31. V rámci dalšího řízení jsou soudy nižších stupňů vázány právním názorem dovolacího soudu (§ 243g odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.).