

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2007, sp. zn. 28 Cdo 3372/2007, ECLI:CZ:NS:2007:28.CDO.3372.2007.1

**Číslo:** 61/2008

**Právní věta:** Společenství vlastníků jednotek je věcně aktivně legitimováno k podání žaloby na vyklizení společné části domu užívané třetí osobou bez právního důvodu. Rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny užívání společné části domu k nebytovým účelům nemá bez dalšího za následek ztrátu povahy prostoru jako společné části domu ve smyslu § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 15.11.2007

**Spisová značka:** 28 Cdo 3372/2007

**Číslo rozhodnutí:** 61

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nebytové prostory

**Předpisy:** § 2 předpisu č. 72/1994Sb.

§ 4 odst. 1 předpisu č. 72/1994Sb.

§ 9 odst. 1 předpisu č. 72/1994Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*K r a j s k ý s o u d v P l z n i r o z s u d k e m z e d n e 23. 1. 2007 změnil rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v K l a t o v e c h z e d n e 21. 9. 2006 a uložil žalovanému povinnost vyklidit v rozsudku blíže specifikovaný prostor (dále „předmětný prostor“); současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že dne 14. 6. 2000 Městský úřad Ž. R., odbor výstavby, povolil změnu v užívání části stavby zadního vchodu bytového domu č. p. 365 v Ž. R. (dále jen „dům“) s tím, že místnost zadního vchodu bude užívána jako sklad s prodejem ovoce a zeleniny. Téhož dne byla mezi tehdejším vlastníkem domu, městem Ž. R., a žalovaným uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, jíž byl tento nebytový prostor žalovanému pronajat za účelem „provozování obchodní činnosti - sklad - prodej: Ovoce - Zelenina.“ Odvolací soud převzal skutková zjištění učiněná soudem prvního stupně, podle § 213 odst. 4 o. s. ř. doplnil dokazování „potvrzením města Ž. R.“ ze dne 27. 10. 2006, z něhož vyplývá, že žalovanému pronajatý prostor měl povahu společného prostoru domu a úmyslem města bylo převést jej na kupující jednotek v domě, a dospěl k odlišným právním závěrům než soud prvostupňový. Uvedl, že při posuzování povahy předmětného prostoru je nutné vycházet z prohlášení vlastníka budovy ze dne 12. 12. 1997, jímž byly vymezeny bytové jednotky a společné části domu (dále jen „prohlášení vlastníka“), jako „specifického jednostranného právního úkonu“, přestože časově předcházelo rozhodnutí o změně v užívání části stavby; „od počátku se jednalo o*

chodbu, resp. prostor zadního vchodu a ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. se jedná o společnou část domu a nikoliv o nebytový prostor," který zde podle odvolacího soudu nikdy nevznikl. Nájemní smlouvu se žalovaným uzavřel původní vlastník budovy a po vzniku společenství vlastníků jednotek práva a povinnosti pronajímatele přešla na žalobce.

Proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání; jeho přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a jako dovolací důvod uvádí, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.]. Dovolatel považuje za nesprávný závěr odvolacího soudu, že při určení povahy předmětného prostoru je třeba vycházet z prohlášení vlastníka jako „specifického jednostranného právního úkonu“ a nikoli ze skutečného (kolaudačního) stavebně technického stavu. V případě jejich rozporu je podle žalovaného jednoznačně rozhodující kolaudační určení prostor, neboť je neudržitelné, aby „přes rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby ... se stal tento samostatný nebytový prostor o tři roky později při převodu vlastnictví jednotek v budově opět součástí společných částí domu ... a to aniž by došlo k jakékoli rekolaudaci, resp. další změně v užívání části budovy“; na podporu svých tvrzení odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. [28 Cdo 2120/2004](#). Obligaturní součástí prohlášení vlastníka, jakož i smluv o převodu vlastnictví jednotek, je označení práv a závazků týkajících se domu, jeho společných částí a práv k pozemkům, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek; takový přechod práva závazků, týkajících se společných částí domu, není ani v prohlášení vlastníka ani v jednotlivých smlouvách uveden. Z této skutečnosti žalovaný vyvozuje, že předmětný prostor nebyl při převodu vlastnictví k jednotkám považován za společnou část domu, a žalobce tak není v souladu s § 9a zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), aktivně věcně legitimován k právním úkonům vztahujícím se k jeho nájmu. Z těchto důvodů žalovaný navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení; současně podle § 243 o. s. ř. žádá o odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.

Žalobce ve svém vyjádření zdůraznil skutečnost, že rozhodnutím stavebního úřadu byla povolena změna v užívání části stavby, avšak nebyly prováděny žádné stavební úpravy a uvedený prostor svým charakterem zůstal „prostorem zadního vchodu, tedy chodbou“. Žalovaný netvrdil ani neprokázal, že by pronajatý prostor byl samostatnou místností, resp. souborem místností (což vyplývá z § 2 písm. c) zákona) a nelze je tedy považovat za jednotku ve smyslu § 2 písm. h) zákona. Proto navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalobce zamítl.

*N e j v y š š í s o u d* dovolání zamítl.

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud posoudil dovolání podle § 240 odst. 1, § 241 a § 241a odst. 1 o. s. ř. a shledal, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatel je zastoupen advokátem a jím bylo dovolání též sepsáno.

Předpoklady pro vyhovění návrhu na odklad vykonatelnosti napadeného rozsudku dle § 243 o. s. ř. dovolací soud neshledal a v souladu se svou ustálenou praxí o tomto návrhu nerozhodoval samostatným usnesením.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

V posuzované věci je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť napadeným

rozsudkem odvolacího soudu byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3, věty první, o. s. ř. je dovolací soud vázán uplatněnými dovolacími důvody a jejich obsahovým vymezením. K vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (tzv. zmatečnostní vady), popř. k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je dovolací soud, je-li dovolání přípustné, povinen přihlédnout, i kdyby nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.). Takové vady nejsou v dovolání namítány a jejich existence nevyplývá ani z obsahu spisu.

Nejvyšší soud proto přezkoumal napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.); obecně je právní posouzení nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, která na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu byť správně určenou nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci dovolatel zpochybňuje právní závěr odvolacího soudu (na němž jeho měnící rozsudek spočívá), že žalobce je věcně aktivně legitimován k podání žaloby na vyklizení žalovaného z předmětného prostoru.

Podle § 2 písm. c) zákona nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Podle § 2 písm. g) zákona společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Podle § 2 písm. h) zákona jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

Podle § 4 odst. 1, věty první, zákona vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami (§ 2 písm. h/) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g/).

Podle § 9, věty první, zákona společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Z nezpochybněných skutkových zjištění soudů prvního a druhého stupně vyplývá, že předmětný prostor byl podle prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí a v souladu s tehdejšími kolaudačním stavem společnou částí domu (chodbou, resp. zadním vchodem). Ani pozdější rozhodnutí stavebního úřadu o změně užívání tohoto prostoru na sklad a prodejnu ovoce a zeleniny nedošlo v tomto určení provedeném v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona ke změně v tom smyslu, že by se předmětný prostor stal jednotkou ve smyslu § 2 odst. h) zákona (nebytovým prostorem ve smyslu § 2 odst. c/ zákona). Bez změny prohlášení vloženého do katastru totiž nepochybně nelze měnit rozsah bytových a nebytových jednotek a společných částí domu, a tak měnit (zmenšit) spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu. Ani okolnost, že ustanovení § 4 odst. 1 zákona vyžaduje, aby prohlášením vlastník určil jednotky a

společné části domu v souladu se stavebním určením, nevyvrací správnost napadeného rozhodnutí. Jednak je třeba znovu zdůraznit, že ke změně způsobu užívání došlo až po vydání prohlášení a jeho vkladu do katastru, takže prohlášení s ohledem na později nastalou skutečnost nelze označit za odporující zákonu, jednak změna způsobu užívání tak, jak k ní v konkrétním případě došlo (chodbu, respektive vchod do domu, bylo bez stavebních úprav povoleno užívat jako prodejnu a sklad ovoce a zeleniny) nepředstavuje bez dalšího ztrátu charakteru předmětného prostoru jako společné části domu. Dovolatelem zdůrazňovaná zásada přednosti kolaudačního stavu před stavem faktickým tedy v obecné rovině platí, avšak v konkrétním případě z ní nelze dovozovat důsledky zastávané v dovolání.

Dovolatelem namítaný obsah smluv o převodu vlastnictví k jednotce, v nichž není nájemní vztah k předmětnému prostoru (jako závazek vztahující se ke společným částem domu přecházející z dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek) označen, není dostatečným důvodem pro závěr o nesprávnosti rozsudku odvolacího soudu.

Závěry odvolacího soudu nejsou v rozporu ani s názorem vyjádřeným v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. [28 Cdo 2120/2004](#), neboť v tam řešené věci šlo o odlišnou situaci, kdy vlastníci do prohlášení zahrnuli v rozporu se stále platným kolaudačním určením byt nikoliv mezi bytové jednotky, ale do společných částí domu, přes toto pochybení nepovažoval dovolací soud prohlášení za (zcela či zčásti) neplatné a za rozhodující pokládal absenci právního důvodu užívání místností, jejichž vyklizení bylo žalovaným uloženo.

Dovolatelova úvaha, že osobou aktivně legitimovanou k žalobě na vyklizení předmětného prostoru je původní vlastník budovy, je nesprávná již vzhledem k tomu, že vychází z mylného předpokladu, že se předmětný prostor změnil ze společné části domu na samostatnou nebytovou jednotku. Nepříjatelem důsledkem této úvahy by bylo zkrácení ideálních spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, což by bylo v rozporu s ústavní ochranou vlastnického práva a nabytých práv vůbec.

Lze tedy uzavřít, že žaloba na vyklizení předmětného prostoru je výkonem práva ve věci spojené se správou společných částí domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona, žalující společenství vlastníků je tudíž ve sporu věcně aktivně legitimováno, napadený rozsudek odvolacího soudu je tak z hlediska dovoláním uplatněných námitek správný, a proto dovolací soud dovolání podle § 243b odst. 2, části věty před středníkem, o. s. ř. jako nedůvodné zamítl.