

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.04.2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, ECLI:CZ:NS:2012:29.CDO.3269.2010.1

Číslo: 106/2012

Právní věta: Společenství vlastníků jednotek je oprávněno v rámci správy domu ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. podat negatorní žalobu podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 11.04.2012

Spisová značka: 29 Cdo 3269/2010

Číslo rozhodnutí: 106

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Vlastnictví, Vlastnictví bytů

Předpisy: § 126 odst. 1 obč. zák.
§ 9 odst. 1 předpisu č. 72/1994Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d p r o P r a h u 2 r o z s u d k e m z e d n e 8 . 10 . 2009 z a s t a v i l ř í z e n í „ v e v z t a h u k ž a l o v a n é B P , s . r . o . “ (v ý r o k I .) , z a m í t l ž a l o b u o u l o ž e n í p o v i n n o s t i ž a l o v a n é C C S , a . s . (d n e s C z e c h o c a r , a . s .) z d r ž e t s e u ž í v á n í v e v ý r o k u s p e c i f i k o v a n ý c h b y t o v ý c h j e d n o t e k (d á l e j e n „ d o t č e n é b y t o v é j e d n o t k y “) k p o s k y t o v á n í u b y t o v a c í c h s l u ž e b (v ý r o k I I .) a r o z h o d l o n á k l a d e c h ř í z e n í (v ý r o k I I I .) .

Rozsudkem ze dne 31. 3. 2010 potvrdil M ě s t s k ý s o u d v P r a z e k o d v o l á n í ž a l o b c e r o z h o d n u t í s o u d u p r v n í h o s t u p n ě v n a p a d e n ě m v ý r o k u v e v ě c i s a m ě (p r v n í v ý r o k) , z m ě n i l j e j v e v ý r o k u o n á k l a d e c h ř í z e n í v e v z t a h u m e z i ž a l o b c e m a p r v n í ž a l o v a n o u (d r u h ý v ý r o k) a r o z h o d l o n á k l a d e c h o d v o l a c í h o ř í z e n í (t ř e t í v ý r o k) .

Vyšel přitom z toho, že:

- 1) Druhá žalovaná je vlastníci dotčených bytových jednotek a jedním z členů žalobce.
- 2) Žalobce je právnická osoba vzniklá v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- 3) Žalobce se domáhá žalobou uplatněného nároku proto, že druhá žalovaná užívá dotčené bytové

jednotky v rozporu s jejich určením, tedy nikoliv k bydlení, ale k ubytovávání osob, čímž zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek v budově.

Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, podle něhož žalobce není ve sporu aktivně věcně legitimován. Zdůraznil, že 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, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů. Má tedy tzv. speciální právní subjektivitu, tj. má pouze práva a povinnosti, jež jsou „součástí realizace jeho činnosti“. Ochrany svého vlastnického práva se tudíž musí domáhat jednotliví vlastníci bytových jednotek postupem podle ustanovení § 126 a § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, namítaje, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu a spolu s ním i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil posledně označenému soudu k dalšímu řízení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje v posouzení, „zda je společenství vlastníků jednotek aktivně věcně legitimováno k podání žaloby proti jednomu ze spoluvlastníků, který užívá nemovitost s rozporu s právními předpisy vymezeným způsobem užívání a tím zasahuje do práv ostatních spoluvlastníků“.

Podle názoru dovolatele je nutno pojem správy ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů vykládat širěji, než učinil odvolací soud, a zahrnout do něj i podání žaloby v projednávané věci, kde „předmětem řízení“ je „výrazné zasahování nejen do práv ostatních spoluvlastníků, ale především do provozních záležitostí domu a užívání společných prostor“.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a to k zodpovězení otázky dovoláním otevřené, v judikatuře Nejvyššího soudu dosud (beze zbytku) neřešené. Závěr, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, přitom Nejvyšší soud přijal s vědomím faktu, že Ústavní soud nálezem pléna ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. [Pl. ÚS 29/11](#), zrušil ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. až uplynutím 31. 12. 2012 a s přihlédnutím k tomu, že v době podání dovolání měl dovolatel právo legitimně očekávat, že splnění podmínek formulovaných ustanovením § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 o. s. ř. povede k věcnému přezkumu jím podaného dovolání.

Ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zní:

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Podle ustanovení § 127 odst. 1, věty první, obč. zák. se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

V této podobě platila citovaná ustanovení ke dni podání žaloby v projednávané věci (7. 3. 2007) a dosud nedoznala změn.

Právní subjektivita žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek je (jak vyplývá z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) omezená; společenství tak může nabývat práva a povinnosti (a činit právní úkony) pouze v rozsahu vymezeném v citovaném ustanovení. Soudy nižších stupňů proto správně posuzovaly, zda je společenství legitimováno podat negatorní žalobu proti osobě (zde jednomu z členů společenství), o níž tvrdí, že (užíváním svých bytových jednotek v rozporu se zákonem) neoprávněně zasahuje do (vlastnických) práv (ostatních) vlastníků bytových jednotek.

Nejvyšší soud se obdobnou situací zabýval již v rozsudku ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. [28 Cdo 3372/2007](#), uveřejněném pod číslem 61/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V něm formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož je společenství vlastníků jednotek aktivně věcně legitimováno k podání žaloby o vyklizení společné části domu užívané třetí osobou bez právního důvodu.

Obdobně pak Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. [22 Cdo 3281/2008](#) (dostupném na webových stránkách Nejvyššího soudu), vysvětlil, že „podání žaloby proti obtěžování hlukem je možné podřadit pod správu domů a pozemků v širším smyslu podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, která zahrnuje vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů. Mezi tyto potřeby nepochybně patří i zajištění dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, které odpovídají příslušným hygienickým předpisům. Je potom logické, a odpovídá to i principu hospodárnosti, aby společenství vlastníků, které je právní osobou sui generis, zřízenou výlučně pro správu společných prostor bytového domu, bylo oprávněno ve prospěch ochrany vlastnických práv jednotlivých vlastníků bytů a zároveň spoluvlastníků společných prostor podat negatorní žalobu podle § 127 odst. 1 obč. zák., neboť lze předpokládat, že případná opatření vedoucí ke zdržení se obtěžování sousedního vlastníka imisemi hluku se týkají i společných částí domů a pozemků, jejichž správu společenství vlastníků bytů vykonává. Ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. nevylučuje, aby společenství vlastníků bytů bylo v rámci správy společných prostor bytového domu oprávněno v zájmu svých členů podat žalobu na ochranu před imisemi, a to pro příslušnou část bytového domu, kterou spravuje“.

I když byl uvedený rozsudek Nejvyššího soudu následně zrušen nálezem Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. [I. ÚS 451/11](#) (dostupném na www.nalus.usoud.cz), nemá tato skutečnost vliv na správnost závěru Nejvyššího soudu o aktivní věcné legitimaci společenství k podání negatorní žaloby; Ústavní soud jej nepřezkoumával a důvodem zrušení citovaného rozsudku Nejvyššího soudu nebyla nesprávnost tohoto závěru.

Obdobně jako ve výše citovaných případech je pak nutno posuzovat oprávnění společenství podat negatorní žalobu ve smyslu ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu, a to i tehdy, je-li takovou osobou jeden z vlastníků jednotek a má-li k neoprávněnému zásahu do práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu docházet tím, že tato osoba užívá jí vlastněné jednotky v rozporu se zákonem (jako je tomu v projednávané věci). Podstatné pro posouzení legitimace společenství k podání negatorní žaloby je to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu.

V projednávané věci, v níž společenství (dovolatel) brojí proti tomu, že druhá žalovaná užívá jí

vlastněné bytové jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím k ubytování osob (a nikoliv k bydlení), čímž zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek v domě (mimo jiné i tím, jak užívá společné prostory), je zjevné, že tvrzeným jednáním druhé žalované má docházet i k neoprávněnému zasahování do práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu. Společenství (dovolatel) je tudíž aktivně věcně legitimováno podat žalobu o zdržení se tvrzeného jednání žalovanou, a to v rámci správy domu ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Právní posouzení věci odvolacím soudem tudíž není správné a dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn právem.

Nejvyšší soud proto napadený rozsudek podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozsudek soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto zrušil i jej a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).