

# Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18.04.2017, sp. zn. 16 Cmo 2/2017, ECLI:CZ:VSPH:2017:16.CMO.2.2017.1

**Číslo:** 122/2018

**Právní věta:** Sepsal-li správce konkursní podstaty do konkursní podstaty dlužníka jako věc v právním smyslu společné části domu a pozemku, je společenství vlastníků bytových jednotek v tomto domě aktivně legitimováno k podání vylučovací žaloby ohledně takové „věci“.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 18.04.2017

**Spisová značka:** 16 Cmo 2/2017

**Číslo rozhodnutí:** 122

**Číslo sešitu:** 8

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Incidenční spory, Konkurs, Žaloba vylučovací (excindační)

**Předpisy:** § 1189 předpisu č. 89/2012Sb.

§ 1196 předpisu č. 89/2012Sb.

§ 19 předpisu č. 328/1991Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Vrchní soud v Praze zrušil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 8. 2016, sp. zn. 58 Cm 8/2015, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Ve výroku uvedeném rozsudkem Městský soud v Praze pod bodem I. výroku zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal vyloučení okruhu VS 36 ZD ležaté rozvody vody nacházejícího se v objektu čp. 308 a objektu čp. 309 v P. V. (dále též rozvody) z konkursní podstaty úpadce P. teplárenská, a. s. (dále jen úpadce), a pod bodem II. výroku žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 15 065 Kč.

2. V odůvodnění rozsudku soud I. stupně zejména uvedl, že se žalobce domáhal vyloučení rozvodů z konkursní podstaty úpadce. Tvrdil, že rozvody jsou součástí domu čp. 308 a 309, jenž je rozdělen na bytové jednotky a jeho správu vykonává žalobce. Jako součást domu byly rozvody vymezeny v prohlášení vlastníka budovy vypracovaného dne 18. 12. 2012 Městem P. podle zák.č. 72/1994 Sb. Právo řádné správy společných prostor vylučuje soupis rozvodů do konkursní podstaty, podání žaloby jednotlivými vlastníky bytů by mohlo být problematické z důvodu jejich velkého počtu, pokud by se

vlastníci na podání žaloby neshodli, nebyla by podána vůbec.

3. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby s tím, že žalobce není ve sporu aktivně legitimován, neboť mu k rozvodům nenáleží žádné právo vylučující jejich soupis, případné právo by svědčilo vlastníkům jednotek, kteří jsou podílovými spoluvlastníky společných částí domu.

4. Soud I. stupně konstatoval, že bylo mezi účastníky nesporné, že jsou rozvody sepsány v konkursní podstatě úpadce i to, že žalobci k rozvodům nesvědčí vlastnické právo a na takto ustaveném skutkovém základě se nejprve zabýval otázkou aktivní legitimace žalobce, kterou podle ustálené judikatury musí žalobce, jenž se svých práv domáhá vylučovací žalobou, tvrdit a prokazovat. V případě bytového spoluvlastnictví jsou podle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.), vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky společných částí domu, přičemž podle § 1159 o. z. je podíl na společných částech domu součástí jednotky. Žalobce je podle § 1194 odst. 1 o. z. právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a při naplňování tohoto účelu je způsobilý nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Správou domu se pak rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí (§ 1189 odst. 1 o. z.). Podle soudu I. stupně bylo v daném případě na žalobci, aby tvrdil a prokazoval vlastnické právo k rozvodům, které byly do konkursní podstaty zapsány jako vlastnictví úpadce; žalobce však vlastnické právo k rozvodům netvrdil a aktivní legitimaci ve sporu odvozoval z práva na jejich správu, jež je však součástí vlastnického práva k jednotce, toliko jeho výkon je svěřen žalobci a nejedná se tedy o právo vylučující soupis.

5. Soud I. stupně se dále zabýval otázkou, zda žalobce není oprávněn domáhat se vlastnického práva za vlastníky jednotek. Podle § 1194 o. z. žalobce může při zajištění správy domu nabývat práv a zavazovat se, v mezích tohoto účelu pak může žalobce podle § 1196 o. z. jednat; zastupovat vlastníky (nikoli jednat samostatně) může jen při uplatňování vad jednotek. Proto soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce není ve věci aktivně legitimován, správa společných částí domu nezakládá legitimaci k podání vylučovací žaloby podle § 19 ZKV. Ochrany svého vlastnického práva se může (resp. musí) domáhat každý z vlastníků jednotek samostatně, a to bez ohledu na jejich celkový počet.

6. O nákladech řízení soud I. stupně rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení za zastupování advokátem za čtyři úkony právní služby po 2 500 Kč, čtyři režijní paušály po 300 Kč, náhradu za promeškaný čas ve výši 1 250 Kč, což se zvýšením o DPH ve výši 2 615 Kč činí celkem částku 15 065 Kč.

## II.

### Odvolání a vyjádření k němu

7. Proti tomuto rozsudku se žalobce včas odvolal a navrhoval, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení. Namítal, že je ze zákona nadán a oprávněn ke všem právním jednáním, jež se týkají správy společných částí domu, a to v nejširším možném rozsahu, když smyslem právní úpravy je, aby jednotliví vlastníci nemuseli samostatně spravovat věci, jež se týkají všech členů společenství vlastníků jednotek a toto právo se vztahuje i ke sporným rozvodům. Pokud soud I. stupně poukazyval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. [29 Cdo 683/2011](#), pak je podle něj k podání vylučovací žaloby oprávněn ten, kdo je účasten právního vztahu, o nějž v řízení jde, nebo ten, jehož právní sféry se sporný vztah nebo sporné právo týká; soupis rozvodů do majetkové podstaty se přitom nepochybně týká právní sféry žalobce. Právní názor vyjádřený v napadeném rozsudku je neudržitelný a způsoboval by nepřekonatelné praktické problémy s ohledem na specifickou bytového spoluvlastnictví. Je prakticky vyloučeno, aby se všichni dotčení vlastníci sdružili k podání žaloby, řada bytů je pronajímána, u některých není známo skutečné bydliště vlastníka, někteří vlastníci nemají o správu společných věcí žádný zájem či neplní

ani své základní povinnosti.

8. Žalovaný se ve vyjádření k odvolání ztotožnil se závěry soudu I. stupně prezentovanými v napadeném rozsudku a požadoval, aby jej odvolací soud jako věcně správný potvrdil, když žalobce v řízení neprokázal, že by mu svědčilo právo vylučující zařazení rozvodů do soupisu konkursní podstaty úpadce; k podání žaloby by mohli být legitimováni toliko jednotliví vlastníci, navazující argumentace žalobce ohledně možných komplikací při podání vylučovací žaloby podle žalovaného nemůže obstát.

### **III. Důvodnost odvolání**

9. Vrchní soud v Praze dle § 212 a § 212a o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek i řízení jeho vydání předcházející a dospěl k těmto zjištěním a závěrům:

10. Ustanovením § 3080 bod 60 o. z. byl od 1.1.2014 zrušen zákon 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). Podle § 3028 odst. 1 o. z. tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle § 3029 odst. 1 o. z. dovolávají-li se právní předpisy ustanovení, která se tímto zákonem zrušují, vstupují na jejich místo jim odpovídající ustanovení tohoto zákona. Podle § 3041 odst. 1 věta první o. z. právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.

11. V posuzované věci vznikl žalobce jako společenství vlastníků dne 10.12.2003 (tedy ještě za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb.), jak plyne z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze (oddíl S, vložka 4353), a vylučovací žaloba byla podána dne 11.12.2015 k výzvě konkursního soudu ze dne 25. 11. 2015, č. j. 97 K 53/98-2250 (tedy již za účinnosti o. z.). Ze shora citovaných přechodných ustanovení o. z. nutně vyplývá, že na posuzovanou věc je již třeba aplikovat (nová) ustanovení o. z., a to i přesto, že se bytové jednotky vzniklé do 31. 12. 2013 vymezily podle dosavadních předpisů, tj. podle zákona č. 72/1994 Sb., resp. že společenství vlastníků jednotek vzniklo před účinností o. z. (k tomu srov. § 3063 o. z. a právní závěry vyjádřené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. [26 Cdo 3862/2015](#)).

12. Podle § 1158 o. z. bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty (odst. 1). Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů (odst. 2).

Podle § 1159 o. z. jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Podle § 1175 odst. 1 o. z. vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Podle § 1189 odst. 1 o. z. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Podle § 1194 odst. 1 o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování

správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Podle § 1196 o. z. společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami (odst. 1). Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv (odst. 2).

13. Ze shora citovaných ustanovení je zřejmé rozdělení pravomoci a působnosti mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek.

14. Ustanovením § 433 bod 1 ve spojení s § 434 insolvenčního zákona byl s účinností od 1. 1. 2008 zrušen ZKV s tím, že podle § 432 odst. 1 IZ se pro konkursní a vyrovnací řízení zahájená před účinností tohoto zákona použijí dosavadní právní předpisy (tedy vedle ZKV i příslušná ustanovení o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2007); uvedené nutně platí též pro incidenční spory vedené podle ZKV, a to bez ohledu na to, kdy byly zahájeny.

15. Dle § 19 ZKV jsou-li pochybnosti, zda věc, právo nebo jiná majetková hodnota náleží do podstaty, zapíše se do soupisu podstaty s poznámkou o nárocích uplatněných jinými osobami anebo s poznámkou o jiných důvodech, které zpochybňují zařazení věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty do soupisu (odst. 1). Soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota je do soupisu pojata oprávněně (odst. 2). Do uplynutí lhůty k podání žaloby a po dobu do pravomocného skončení řízení o žalobě nesmí správce věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu zpeněžit ani s ní jinak nakládat, ledaže tím odvrací hrozící škodu na majetku, který je předmětem žaloby (odst. 3).

16. Soud I. stupně založil své zamítavé rozhodnutí na tom, že žalobce není ve sporu aktivně legitimován, neboť mu z povahy věci nesvědčí právo vylučující zápis sporných rozvodů do soupisu konkursní podstaty úpadce.

17. Podle ustálené judikatury reprezentované rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. [29 Cdo 2086/2000](#), publikovaného pod č. 27/2003 Sb., soudních rozhodnutí a stanovisek patří k předpokladům, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení majetku ze soupisu majetku konkursní podstaty podle § 19 odst. 2 ZKV (excindační žalobě), následující: 1) označený majetek byl správcem konkursní podstaty příslušného úpadce vskutku pojat do soupisu majetku konkursní podstaty, 2) vylučovací žaloba podaná osobou odlišnou od úpadce došla soudu nejpozději posledního dne lhůty určené této osobě k podání žaloby výzvou soudu, který konkurs prohlásil, 3) žalovaným je správce konkursní podstaty, 4) v době, kdy soud rozhoduje o vyloučení věci, trvají účinky konkursu a sporný majetek je nadále sepsán v konkursní podstatě (nebyl v mezidobí ze soupisu majetku konkursní podstaty vyloučen), 5) osoba, která se domáhá vyloučení věci ze soupisu, prokázala nejen to, že tento majetek neměl (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazen, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení majetku do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí.

18. Ke shora uvedeným podmínkám odvolací soud shledal, že byly splněny podmínky shora uvedené 1) - 4), neboť rozvody byly žalovaným, jako správcem konkursní podstaty úpadce, skutečně pojaty do soupisu majetku konkursní podstaty; vylučovací žaloba byla podána osobou odlišnou od úpadce; žalovaný je správcem konkursní podstaty; v době, kdy soud rozhodoval o vyloučení věci, trvaly účinky konkursu a sporný majetek byl nadále sepsán v konkursní podstatě. Pokud jde o podmínku 5), je odvolací soud - na rozdíl od soudu I. stupně - toho názoru, že je žalobce oprávněn žalobu o vyloučení rozvodů ze soupisu konkursní podstaty úpadce podat. Působnost žalobce jako právnické osoby je v daném případě vymezena v § 1189 o. z. a pojem správy domu a pozemku zahrnující vše, co

nenáleží vlastníku jednotky je podle odvolacího soudu třeba vykládat i v kontextu § 1175 o. z. Společné části domu, k nimž zcela nepochybně náleží i společné ležaté rozvody vody, zcela jistě vlastnický náleží výlučně jen některému z vlastníků jednotek, přestože každému vlastníku jednotky naopak náleží právo je užívat (§ 1775 o. z.); jejich správa je však ze zákona přenesena na společenství vlastníků včetně práva s nimi disponovat. Je tedy zjevné, že správu společných částí domu nemohou vykonávat přímo jednotliví vlastníci jednotek, neboť v tomto rozsahu je jejich (spolu)vlastnické právo omezeno. Správou společných částí domu a pozemku je tedy třeba rozumět nejen obstarávání jejich fyzického stavu (aby se nezničily či jinak neznehodnotily), ale i stavu právního (aby se nezhoršil). Pokud někdo zasáhne nejen do faktického, ale též do právního stavu společných částí domu a pozemku takovým způsobem, že vlastníků jednotek ztíží jejich právo je užívat (§ 1175 odst. 1 o. z.), nebo by takový zásah mohl mít za následek znehodnocení funkčního celku (§ 1189 odst. 1 o. z.), je společenství vlastníků nejen oprávněno, ale též povinno se takovému zásahu bránit. Odvolací soud je přesvědčen o tom, že za takový zásah je třeba považovat též situaci, kdy správce konkursní podstaty zapíše společné části domu a pozemku do soupisu konkursní podstaty, neboť omezuje jak společenství vlastníků v zajišťování výkonu správy domu a pozemku, tak i vlastníky bytových jednotek v jejich užívacím a vlastnickém právu.

19. Tradiční judikatura vyjadřující se k legitimaci pro podání vylučovací žaloby všemi podílovými spoluvlastníky věci nebo oběma manžely, jde-li o věc v SJM (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. [29 Odo 824/2003](#) ze dne 28. 2. 2006 uveřejněný pod č. 9/2007 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek) se v případně bytového spoluvlastnictví zpravidla neprosadí, neboť společenství vlastníků je specifickou právnickou osobou, která jedná vlastním jménem a v mezích svého účelu za všechny vlastníky jednotek ohledně společných částí domu a pozemku. Bytové spoluvlastnictví nemovitě věci založené vlastnictvím jednotek je dáno specifickou povahou bytu (event. nebytového prostoru), jenž nemůže být samostatnou, oddělitelnou částí budovy. Vlastnické právo k jednotce je potom z povahy věci nutně omezeno v rozsahu, v němž je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem (srov. náleží Ústavního soudu sp. zn. [Pl. ÚS 51/2000](#) ze dne 13. 3. 2001 uveřejněný po č. 128/2001 Sb.) nebo v rozsahu neoprávněného zásahu do práv ke společným částem domu nebo pozemku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. [29 Cdo 3269/2012](#)). Obdobně podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 149/2013-31 ze dne 31. 3. 2014 se společenství vlastníků může domáhat ochrany hmotných práv, neboť pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k upokojování potřeb vlastníků bytů ... byť by se tato hmotná práva dotýkala i právní sféry jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Ačkoliv se shora citovaná judikatura vztahovala ke zrušenému zákonu o vlastnictví bytů č. 72/1994Sb., jsou její závěry jistě obdobně využitelné i v souzené věci posuzované podle o. z.

20. Lze tedy shrnout, že právo správy domu a pozemku ve smyslu jejich zachování jako funkčního celku, opravňuje též společenství vlastníků k podání vylučovací žaloby. Jinak řečeno: společenství vlastníků je aktivně legitimováno k podání žaloby na vyloučení společných částí domu a pozemku ze soupisu konkursní podstaty.

21. Protože se soud I. stupně veden odlišným právním názorem dosud nezabýval věcnou stránkou žaloby - její důvodností, nezbylo odvolacímu soudu než podle § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. napadený rozsudek bez jednání (§ 214 odst. 2 písm. d) o. s. ř.) zrušit a věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení.