Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.02.2021, sp. zn. 26 Cdo 1811/2020, ECLI:CZ:NS:2021:26.CDO.1811.2020.1

Číslo: 82/2021

Právní věta:

Městská část spravující jednotky, které jí svěřil vlastník - hlavní město Praha, má právní zájem na odstranění vad prohlášení podle § 1168 o. z.Účastníky řízení podle § 1168 o. z. o odstranění vad prohlášení musí být všichni vlastníci jednotek dotčení vadami prohlášení.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 10.02.2021

Spisová značka: 26 Cdo 1811/2020

Číslo rozhodnutí: 82

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Jednotka, Vlastnictví bytů

Předpisy: § 1168 o. z.
§ 118a o. s. ř.
§ 159a odst. 1 o. s. ř.
§ 19 předpisu č. 131/2000Sb.
§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.
§ 34 odst. 3 předpisu č. 131/2000Sb.
§ 5 o. s. ř.
§ 91 odst. 2 o. s. ř.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. 9. 2019, sp. zn. 70 Co 221/2019.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se původně žalobou došlou soudu dne 30. 1. 2012 domáhala nahrazení projevu vůle 1., 2., 3. a 4. žalovaného tak, že uzavírají dohody o změně prohlášení vlastníka budovy č. p. 1 na pozemku p. č. 2 a pozemku p. č. 3 v k. ú. S., obec P. (dále též jen „předmětný dům“), o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a o narovnání a změně spoluvlastnických podílů na společných částech

domu a pozemku, jež byly součástí žaloby. V průběhu řízení žalobu změnila a nově se proti žalovaným 1. – 7. a C. d. V. (vůči němuž bylo řízení posléze pravomocně zastaveno) domáhala, aby vady prohlášení vlastníka o vymezení jednotek předmětného domu, obsaženého ve smlouvě o výstavbě ze dne 8. 2. 2006, byly odstraněny způsobem specifikovaným v žalobě, neboť v něm byla chybně vymezena jednotka č. 4, a to výměrou 85,4 m2 namísto správné výměry 107,4 m2, čímž došlo také k nesprávnému určení spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek.

2. Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 20. 11. 2018, č. j. 40 C 7/2012-443, I. výrokem žalobě vyhověl, II. výrokem nahradil přílohu 4 uvedeného prohlášení vlastníka, obsahující zobrazení schémat podlaží předmětného domu přílohou 4, jež je nedílnou součástí rozsudku a rozhodl, že žalobkyni se náhrada nákladů řízení vůči žalovaným nepřiznává.

3. Po provedeném dokazování dospěl k závěru, že vlastníkem bytových jednotek č. 4, 5. a 6. a nebytové jednotky 7, je hlavní město Praha, žalobkyni (městské části Praha 1) byla svěřena jejich správa, žalovaní jsou vlastníky bytových jednotek č. 8 (1. a 2. žalovaný), č. 9 (3. a 4. žalovaný), č. 10 (5. a 6. žalovaný) a č. 11 (7. žalovaná), včetně odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku a všechny jednotky se nacházejí v předmětném domě. Jednotky v předmětném domě, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku, byly vymezeny smlouvou o výstavbě ze dne 8. 2. 2006, mající náležitosti prohlášení vlastníka (dále jen „Prohlášení“). U bytové jednotky č. 4, která byla stavebně upravována na mezonetový byt a před uzavřením smlouvy o výstavbě byla rozšířena o komoru v půdním prostoru, je nesprávně uvedena výměra 85,4 m2, ačkoliv její výměra činí 107,4 m2. Nesprávná výměra této jednotky se projevila i v nesprávném určení spoluvlastnických podílů všech vlastníků bytových jednotek na společných částech předmětného domu. Vady nebyly odstraněny společným prohlášením podle § 1168 odst. 1 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), neboť žalovaní s opravou Prohlášení nesouhlasili, a protože žalobkyně má právní zájem na jejich odstranění (z pozice vlastníka bytové jednotky), odstranil tyto vady Prohlášení podle § 1168 odst. 1 věta druhá o. z.

4. Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 3. 9. 2019, č. j. 70 Co 221/2019-590, rozsudek soudu prvního stupně v I. a II. výroku změnil tak, že žalobu zamítl, uložil žalobkyni povinnost zaplatit 1. – 6. žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů a ve vztahu k 7. žalované rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

5. Po doplnění dokazování výpisem z katastru nemovitostí dospěl k závěru, že se řízení neúčastní vlastníci všech jednotek v předmětném domě, a žaloba proto nemůže být úspěšná pro nedostatek věcné legitimace na straně žalovaných i žalobkyně. Rozsudkem, jímž se odstraňuje vada prohlášení vlastníka spočívající ve změně vymezení bytové jednotky, dochází ke změně spoluvlastnických podílů vlastníků všech jednotek, jde tedy o rozhodnutí, jímž se zasahuje do práv a povinností všech vlastníků jednotek. Všichni vlastníci jednotek proto musí být účastníky řízení, a to v postavení „solidárních“ společníků ve smyslu § 91 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), jen tak pro ně může být výrok rozsudku závazný (§ 159a odst. 1 o. s. ř.). Prohlášení vlastníka se opravuje jako celek, není proto rozhodné, zda někteří vlastníci dříve uzavřeli dohody. Měl za to, že u žalobkyně, která není vlastníkem žádné jednotky v předmětném domě a je jen pověřena správou jednotky, jejímž vlastníkem je hlavní město Praha, nelze dovodit její právní zájem na odstranění vad prohlášení vlastníka ve smyslu § 1168 o. z., „v pozici (pouhého) správce by rozhodnutím soudu o opravě prohlášení vlastníka ve svém právním postavení dotčena nebyla“, a proto postrádá aktivní věcnou legitimaci. *Obiter dictum* konstatoval, že navrhovaná oprava Prohlášení vlastníka je v textové části v rozporu s obrazovou přílohou [podle vymezení v textu je jednotka č. 13 situována v 6. nadzemním podlaží, podle obrazové přílohy (jakož i provedeného dokazování) v 6. a částečně v 7. nadzemním podlaží (kde se má nacházet komora, o kterou byla jednotka rozšířena)], a zpochybnil také skutkový závěr soudu prvního stupně, že bytová jednotka č. 860/13 byla rozšířena dříve, než bylo učiněno Prohlášení.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost odůvodnila tím, že judikatura Nejvyššího soudu doposud neřešila otázku okruhu účastníků řízení podle § 1168 o. z. a že při řešení otázky její aktivní věcné legitimace se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe, stejně jako při řešení otázky tzv. poučovací povinnosti soudu podle § 118a o. s. ř. Namítala, že její aktivní věcná legitimace vyplývá ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a ze Statutu hlavního města Prahy, z nichž je zřejmé, co je svěřeno do správy městským částem a jak tyto mohou se svěřeným majetkem nakládat a že (není-li stanoveno jinak) vykonávají všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu (odkázala přitom na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2511/2006). Žaloba podle § 1168 o. z. není „klasickým výkonem vlastnického práva“, jedná se o žalobu, kterou chrání své právo na nakládání (hospodaření) se svěřeným majetkem. Rovněž vytýkala odvolacímu soudu, že ji neseznámil se svým odlišným právním názorem na okruh účastníků (který soud prvního stupně považoval za dostatečný), nevyzval ji k nápravě (nález Ústavního soudu ze dne 1. 12. 2011, sp. zn. II. ÚS 1473/11), nesplnil tak poučovací povinnost podle § 118a o. s. ř. Neměla tak možnost řádně hájit svá práva včetně případné dispozice s žalobou a rozhodnutí odvolacího soudu bylo pro ni překvapivé (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 30 Cdo 3764/2012, nález Ústavního soudu ze 4. 4. 2013, I. ÚS 3271/12). Měla za to, že řízení se nemusí účastnit všichni vlastníci jednotek, jde o samostatné společenství, bylo by nelogické, aby byli nuceni účastnit se řízení i ti vlastníci, kteří s opravou vad Prohlášení souhlasí. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. Ve (společném) vyjádření k dovolání 1. žalovaný, 2. a 6. žalovaná uvedli, že není splněna subjektivní podmínka přípustnosti dovolání (žalobkyni, jež není vlastnicí žádné jednotky v předmětném domě, nemohla napadeným rozsudkem vzniknout žádná újma), zpochybnili plnou moc zástupkyně žalobkyně, vyvraceli dovolací námitky zejména ve vztahu k otázce aktivní věcné legitimace žalobkyně a navrhli, aby dovolání bylo jako nepřípustné odmítnuto, popř. jako nedůvodné zamítnuto. Žalovaný č. 3. a žalovaná č. 4. se ve (společném) vyjádření k dovolání zcela ztotožnili s napadeným rozsudkem a navrhli, aby dovolání bylo jako nedůvodné zamítnuto.

III.
Přípustnost dovolání

8. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátkou (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť otázka okruhu účastníků v řízení o žalobě na odstranění vad prohlášení vlastníka podle § 1168 o. z. nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud řešena; není však důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

9. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Posléze uvedenou vadu dovolatelka uplatnila námitkou, že napadené rozhodnutí je překvapivé, neboť jí odvolací soud neseznámil se svým právním názorem na okruh účastníků a neposkytl jí v tomto směru poučení. Vytýkanou vadou však rozhodnutí netrpí. Poučení žalobce o tom, koho má žalovat nebo kdo v důsledku nerozlučného společenství má v řízení vystupovat na straně žalující či žalované, není součástí poučovací povinnosti soudu ve smyslu § 5 o. s. ř., ani ve smyslu § 118a odst. 2

o. s. ř. (k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2001, sp. zn. 29 Cdo 2494/99, uveřejněné pod číslem 37/2003 Sb. rozh. obč., usnesení téhož soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4061/2018; 21 Cdo 4062/2018 či nález Ústavního soudu ze dne 3. 1. 1996, sp. zn. I. ÚS 56/95). Odvolací soud měl sice účastníky seznámit se svým odlišným právním názorem ohledně věcné legitimace, aby se k němu mohli vyjádřit, toto pochybení však nepředstavuje vadu, jež mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť v rámci odvolacího řízení již nebylo s ohledem na ustanovení § 216 odst. 1 o. s. ř. možné nedostatek věcné legitimace odstranit.

10. Nárok žalobkyně na odstranění vad Prohlášení (učiněného podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném, do 31. 12. 2013) posoudil Nejvyšší soud (shodně jako soud prvního stupně a odvolací soud) podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014, zejména podle ustanovení § 1168 o. z. [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sen. zn. 29 ICdo 34/2015 uveřejněný pod č. 131/2016 časopisu Soudní judikatura, a rozsudek ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016 uveřejněný pod č. 43/2018 časopisu Soudní judikatura (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17)].

11. Rozdělil-li vlastník domu své právo k domu (a pozemku) na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 o. z.), jednotky již byly (podle tohoto prohlášení) zapsány do katastru nemovitostí a vlastnické právo k nim nabyly další osoby, nelze podle § 1167 o. z. toto prohlášení (i kdyby mělo vady) prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo dalších osob k jednotkám nevzniklo; není přitom významné, zda prohlášení vlastníka i vlastnické právo k jednotkám byly vloženy do katastru nemovitostí před účinností občanského zákoníku (tedy před 1. 1. 2014) nebo až po ní (viz výše citované rozsudky Nejvyššího soudu sen. zn. 29 ICdo 34/2015, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016). Případné nepřesnosti či nesprávnosti prohlášení lze však odstranit postupem podle § 1168 o. z.

12. Podle ustanovení § 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.

13. Vady prohlášení by tedy měl podle úpravy v § 1168 o. z. odstranit původce prohlášení, a to bez zbytečného odkladu poté, co sám nebo po upozornění další osoby („která na tom má právní zájem“) tyto vady zjistil. Jestliže vady prohlášení neodstraní původce prohlášení, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Jen pro úplnost je třeba uvést, že i když z ustanovení § 1168 o. z. vyplývá, že primárně by měl vady odstranit původce prohlášení, je zjevné, že není-li již ten, kdo rozdělil své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám (tzv. „původce prohlášení“), vlastníkem všech jednotek v domě, nemůže sám vady – bez souhlasu dalších vlastníků jednotek – opravit (ke stejným závěrů dospěla i literatura – srovnej např. Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J., Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 59). Jakýkoliv zásah do prohlášení totiž představuje zásah do vlastnických či spoluvlastnických práv vlastníků jednotek, není proto myslitelné, aby se tak stalo bez souhlasu dotčeného vlastníka jednotky.

14. Z ustanovení § 1168 (odst. 1 věta druhá) o. z. je taky zřejmé, že neopraví-li původce prohlášení nepřesnosti či nesprávnosti v prohlášení sám a na opravě prohlášení se nedohodnou ani vlastníci všech dotčených jednotek, může vady opravit soud, a to na návrh „osoby, která na tom má právní zájem“.

15. Takovou osobou je nepochybně vlastník dotčené jednotky, tedy jednotky, jíž se bezprostředně dotýká nepřesnost či nesprávnost prohlášení. Může to však být i vlastník jednotky, která vadou přímo zasažena není, neboť nepochybně všichni vlastníci jednotek v domě mají zájem na tom, aby

prohlášení, které se dotýká jejich vlastnických a spoluvlastnických práv a kterým byl „jejich“ dům rozdělen na jednotky, bylo bez vad. Může to však být i osoba, která ani není vlastníkem žádné jednotky v domě – např. je-li jednotka zatížena, může mít osoba oprávněná z věcného práva v některých případech rovněž právní zájem na odstranění vad. Není tedy vyloučeno, aby se opravy prohlášení domáhala i osoba, která není vlastníkem žádné jednotky, prokáže-li, že oprava prohlášení zasahuje do její právní sféry.

16. Vlastníkem jednotky č. 860/13 (jíž se má podle žalobních tvrzení vada Prohlášení týkat) je hlavní město Praha, opravu Prohlášení navrhuje městská část Praha 1 (žalobkyně) a svůj právní zájem na opravě Prohlášení spatřuje v tom, že jí byla vlastníkem (hlavním městem Praha) svěřena správa této jednotky.

17. Nejvyšší soud se opakovaně ve svých rozhodnutích zabýval pojetím právního postavení hlavního města Prahy a městských částí, jejich vzájemných vztahů a vztahů ke třetím subjektům [viz např. rozsudek ze dne 13. 11. 2019, sp. zn. 25 Cdo 5764/2017, uveřejněný pod číslem 57/2020 Sb. rozh. obč., rozsudek ze dne z 21. 3. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3244/2012 (ústavní stížnost proti němu podanou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 4. 7. 2013, sp. zn. III. ÚS 1594/13)].

18. Žalobkyně (městská část) vykonává v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, dále též jen „zákon č. 131/2000 Sb.“ (§ 19 odst. 1, 4), a § 13 a násl. obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále též jen „Statut“), správu jednotek v předmětném domě ve vlastnictví hlavního města Prahy, včetně sporné jednotky č. 860/13, jež měla být Prohlášením nesprávně vymezena. Podle § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb. vykonávají městské části při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném tímto zákonem a Statutem. Podle § 17 Statutu vykonávají městské části při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu s tím, že jen ve stanovených případech je dispozice se svěřeným majetkem podmíněna souhlasem žalovaného (srov. § 18 a § 19 Statutu). Právo nakládat se svěřeným majetkem je tedy vymezeno široce, v rámci těchto právních vztahů vystupuje městská část svým jménem, a je proto věcně legitimována ve sporech, jež se svěřeného majetku týkají.

19. Městská část spravující jednotky, které jí svěřil vlastník – hlavní město Praha, má tedy právní zájem na odstranění vad prohlášení, neboť takové rozhodnutí zasahuje do jejích práv a povinností vyplývajících z jejího práva hospodaření se svěřeným majetkem.

20. Lze-li mimosoudně odstranit vady prohlášení jen společným prohlášením všech vlastníků jednotek dotčených opravou (případně prohlášením původce prohlášení se souhlasem všech vlastníků dotčených jednotek), pak stejné musí platit i pro případ, že k odstranění vad nedošlo dohodou, a k opravě vad má dojít soudním rozhodnutím. Soudní rozhodnutí v takovém případě „nahrazuje“ dohodu dotčených vlastníků, musí se proto vztahovat na všechny vlastníky dotčené opravou a je nerozhodné, zda s opravou souhlasí (či souhlasili před zahájením soudního řízení), či nikoliv. Není možné, aby vůči některému z dotčených vlastníků jednotek bylo rozhodnuto rozdílně. V řízení podle § 1168 o. z. tak jde na straně vlastníků jednotek o nerozlučné společenství ve smyslu § 91 odst. 2 o. s. ř. se všemi procesními právy a povinnostmi, které pro ně z tohoto jejich postavení plynou. Podle právní teorie i soudní praxe je pro posouzení, zda se jedná o samostatné nebo nerozlučné společenství, rozhodná povaha předmětu řízení vyplývající z hmotného práva; tam, kde hmotné právo neumožňuje, aby předmět řízení byl projednán a rozhodnut samostatně vůči každému společníkovi, jde o nerozlučné společenství (viz Drápal, L., Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád I. § 1 až 200za. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 591; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2019, sen. zn. 29 NSČR 78/2017, uveřejněné pod číslem 27/2020 Sb. rozh. obč., rozsudek téhož soudu ze dne 24. 1. 2006, sp. zn. 21 Cdo 569/2005, uveřejněný pod číslem 54/2006 Sb. rozh.

obč.).

21. Pro rozhodnutí o věci samé z nerozlučného společenství vyplývá, že vůči všem nerozlučným společníkům musí mít řízení stejný výsledek. Rozhodnutí soudu podle § 1168 o. z. o odstranění vad prohlášení je rozhodnutím, jímž je zasahováno do práv a povinností všech vlastníků jednotek dotčených vadami prohlášení, proto účastníky řízení musí být všichni tito vlastníci, pro všechny bude výrok rozsudku závazný (§ 159a odst. 1 o. s. ř.). Neúčastní-li se řízení jako účastníci (na straně žalobce nebo žalovaného) všichni, kdo jimi musí (mají) být jako nerozluční společníci, tedy všichni vlastníci jednotek dotčení vadami prohlášení, jedná se o takový nedostatek v okruhu jeho účastníků, který znamená nedostatek věcné legitimace, a soud v takovém případě musí žalobu bez dalšího zamítnout.

22. Pro určení, kdo má být účastníkem řízení podle § 1168 o. z., tedy pro závěr o věcné legitimaci, je tak rozhodující, kteří vlastníci jednotek budou navrhovanou opravou prohlášení vlastníka jednotek dotčeni ve svých právech.

23. V projednávané věci šlo o opravu výměry jednotky č. 860/13, což by mělo vliv na velikost podílů na společných částech domu a pozemku (došlo by k jejich změně) pro všechny vlastníky jednotek v domě, opravou by tak bylo zasaženo do spoluvlastnických práv všech vlastníků jednotek; účastníky řízení proto musí být všichni vlastníci jednotek v předmětném domě. Ze skutkových zjištění odvolacího soudu je však zřejmé, že řízení se neúčastnili všichni vlastníci jednotek v domě.

24. Lze tedy uzavřít, že ačkoliv odvolací soud nesprávně posoudil právní zájem žalobkyně na podání žaloby na odstranění vad prohlášení podle § 1168 o. z., dospěl ke správnému závěru, že žalobu je třeba zamítnout pro nedostatek věcné legitimace, neboť se řízení neúčastní všichni vlastníci jednotek. Protože tento nedostatek je sám o sobě důvodem pro zamítnutí žaloby, je rozhodnutí odvolacího soudu správné, a proto Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].