

specifikace: Domáhá-li se přehlasovaný člen společenství vlastníků svou žalobou zrušení rozhodnutí shromáždění žalovaného společenství vlastníků, jímž byl zamítnut jeho návrh týkající se správy domu a pozemku, přičemž současně požaduje, aby společenství byla uložena povinnost k plnění, o něž právě svým návrhem usiloval, je k oběma takovým dílčím žalobním požadavkům založena speciální věcná příslušnost krajských soudů podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř.

§ 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř.

§ 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), ve znění účinném od 1. 7. 2020

Ncp 227/2022

## USNESENÍ

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Františka Kučery a soudců Mgr. Martina Řezníčka a JUDr. Aleše Št'astného ve věci

žalobců: **a) J. K.**

**b) K. K.**

zastoupení advokátem JUDr. Josefem Kašparem  
sídlem Jáchymovská 27/114, 360 04 Karlovy Vary

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků XY, IČO XY**  
zastoupené advokátem Mgr. Rostislavem Částkou  
sídlem Limnická 1246, 362 22 Nejdeč

**o uložení povinnosti provést opravu společných částí domu,**

vedené u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. 44 Cm 32/2022, o určení věcné příslušnosti,

**takto:**

**K projednání a rozhodnutí věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy.**

### Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou podanou u Krajského soudu v Plzni (dále jen „předkládající soud“) dne 7. 1. 2022 z pozice členů žalovaného společenství vlastníků domáhají jednak zrušení příslušného rozhodnutí shromáždění žalovaného ze dne 3. 11. 2021, kterým bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na provedení opravy společných částí „zahradního domku, v němž se nachází místnost mimo byt“ v rozsahu žádosti žalobců ze dne 8. 10. 2021 (dále též „Požadavek 1“), a současně uložení povinnosti žalovanému provést opravu společných částí stavby přístavku, situované

v úrovni 3. NP domu čp. 588 (zahradního domku), tj. základů, izolací, obvodových zdí, střechy, oken, dveří, v parametrech původní stavby (dále též „Požadavek 2“), a to (mimo jiné) na podkladě tvrzení, že shromáždění žalovaného společenství vlastníků, které se konalo dne 3. 11. 2021, zamítlo návrh žalobců na provedení opravy příslušného „zahradního domku - místnosti mimo byt“.

2. Předkládající soud - a to poté, co z původního řízení vedeného pod sp. zn. 44 Cm 3/2022 vyloučil k tomuto samostatnému řízení (aktuálně vedenému u předkládajícího soudu pod sp. zn. 44 Cm 32/2022) věc týkající se Požadavku 2 (dále též „vyloučená věc“) - předložil vyloučenou věc zdejšímu soudu (dále jen „nadřízený soud“) k rozhodnutí o věcné příslušnosti podle § 104a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), s tím, že spor o uložení povinnosti společenství vlastníků provést opravy nelze podřadit ustanovení § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř., neboť takový spor není věcí jednání společenství vlastníků, a ani sporem z jednání vzniklým, přičemž se jedná o standardní žalobu na plnění vyplývající z vlastnictví bytové jednotky.
3. Žalobci s postupem předkládajícího soudu vyslovili nesouhlas s tím, že se jedná o správu domu a pozemku, přičemž žalobci požadují, aby krajský soud ve smyslu § 1209 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), uspořádal právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení; novela o. z., účinná od 1. 7. 2020, rozšířila soudní ochranu vlastníků o možnost domáhat se nejen neplatnosti usnesení shromáždění, ale i o možnost navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitostech týkajících se správy domu a pozemku a uspořádal právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení.
4. Žalovaný se ve smyslu § 104a odst. 2 věta druhá o. s. ř. nevyjádřil.
5. Podle § 9 odst. 1 o. s. ř., nestanoví-li zákon jinak, jsou k řízení v prvním stupni příslušné okresní soudy.
6. Podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých, s výjimkou sporů o příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb.
7. Podle § 1209 o. z., je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká (odstavec 1). Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá (odstavec 2).
8. Posledně citovaná ustanovení § 1209 odst. 1 věta první, odst. 2 o. z., jsou výsledkem novelizace o. s. ř., jež byla realizována prostřednictvím zákona č. 163/2020 Sb., a to s účinností od 1. 7. 2020. Jak se z důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona č. 163/2020 Sb. podává, dotčená změna právní úpravy je reakcí na „rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, ve kterém Nejvyšší soud dovodil, že podle stávajícího znění odstavce 1 se lze dovolávat pouze neplatnosti rozhodnutí shromáždění“; „odchylně od závěru Nejvyššího soudu se napříště výslovně stanoví, že přehlasovaný vlastník jednotky může navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti týkající se správy domu a pozemku, a zároveň se doplňuje odstavec 2, který stanoví, že soud na základě návrhu uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení“; „odstavec 2 dále stanoví demonstrativní výčet způsobu, jakým může soud rozhodnout, přičemž nejde o vyslovení či nevyslovení neplatnosti rozhodnutí“. Po následném zdůraznění obdoby dotčené úpravy s úpravou podle § 1139 o. z., jakož i vyjasnění vztahu mezi § 1209 o. z. a úpravou dovolání se neplatnosti orgánu spolku (§ 258 a násl. o. z.), a to v rámci § 1221 odst. 1 o. z., důvodová zpráva uzavírá, že: „napadne-li vlastník jednotky rozhodnutí orgánu

společenství vlastníků u soudu, půjde v případě návrhu na určení neplatnosti takového rozhodnutí o návrh podle § 258 a násl. a v ostatních případech, s výjimkou postupu podle § 245, o návrh podle § 1209“.

9. Změna právní úpravy ve smyslu předchozího odstavce (8.) odůvodnění nadřízený soud již v minulosti vedla k revizi jeho dosavadní rozhodovací praxe, která – a to v poměrech právní úpravy účinné do 30. 6. 2020 - vycházela z toho, že věcně příslušnými k požadavkům žalujícího vlastníka jednotky, které byly vzneseny vůči společenství vlastníků a které vycházejí z § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020, jsou krajské soudy, a to podle § 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s., jenž je v daném ohledu speciální k § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. (viz například usnesení nadřízeného soudu ze dne 3. 8. 2020, sp. zn. Ncp 483/2020, které je - stejně jako další rozhodnutí, jež se věnují problematice daného typu – veřejnosti přístupné na internetu pod adresou: <https://www.justice.cz/web/vrchni-soud-v-praze/>).
10. S ohledem na shora konstatované nelze než dílčím způsobem uzavřít, že pokud se žalobci svou žalobou jako členové žalovaného společenství vlastníků v rámci Požadavku 1 domáhají zrušení příslušného rozhodnutí shromáždění žalovaného, je k takové věci založena věcná příslušnost krajských soudů podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř..
11. Samotné odpravení dotčeného rozhodnutí shromáždění žalovaného (ve smyslu Požadavku 1) však ještě nezakládá stav, kterého žalobci vznesením příslušného návrhu při jednání shromáždění hodlali dosáhnout, tedy vydání pozitivního rozhodnutí o provedení příslušných oprav, jejichž realizace se nyní domáhají formou Požadavku 2 v rámci žaloby. Jinak řečeno Požadavek 2 je nedílně spjat s Požadavkem 1, a to nejen z hlediska jejich logické návaznosti, ale rovněž z hlediska procesní úpravy obsažené v ustanovení § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř., když spor o provedení příslušné opravy vznikl právě v přímém důsledku toho, že korespondující návrh žalobců byl při příslušném jednání shromážděním žalovaného zamítnut. V případě Požadavku 2 jde tedy o spor vzniklý z jednání shromáždění žalovaného spočívajícího v přijetí příslušného zamítavého rozhodnutí.
12. S ohledem na vše shora konstatované - když i k projednání a rozhodnutí vyloučené věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy podle speciální úpravy obsažené v § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. - rozhodl nadřízený soud podle § 104a odst. 2 poslední věta o. s. ř. způsobem uvedeným ve výroku tohoto usnesení.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení není odvolání ani dovolání přípustné.

Praha 28. března 2022

JUDr. František Kučera  
předseda senátu