

shromáždění nezúčastnila a o navýšení plateb nehlasovala. Částka má být použita na financování vestavby výtahů do uvedeného domu, na jejichž pořízení byl společenstvím použit úvěr.

3. V právní rovině soud prvního stupně odkázal na § 1209 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „o.z.“). Došel k závěru, že žaloba byla podána včas, neboť žalobkyně se dozvěděla o sporném rozhodnutí 30.12.2016 a žalobu podala dne 14.2.2017. Dovodil, že žalobkyně nemá aktivní legitimaci v této věci, neboť není přehlasovanou vlastníci jednotky. Aktivní legitimaci pro podání této žaloby dovodil pouze u vlastníka jednotky, který se zúčastní shromáždění vlastníků bytových jednotek a hlasuje proti přijatému rozhodnutí. Vlastníka jednotky, který se takového rozhodování (shromáždění) nezúčastnil, nepovažoval za přehlasovaného vlastníka jednotky. Současně neshledal rozpor s dobrými mravy při rozhodování o (sporném) navýšení plateb do fondu oprav. Žalobkyně podle soudu prvního stupně není ani přehlasovanou spoluvlastnicí, které by rozhodnutím hrozila těžká újma (§ 1130 o.z.). Samotný výtah (oproti žalobkyni) soud prvního stupně považoval za společnou část (součást) domu.
4. Proti tomuto rozsudku se odvolala žalobkyně. Zápis z uvedeného shromáždění vlastníků jednotek považuje za nekvalitní vzhledem k závažnosti projednávaných věcí (pořízení výtahů, převzetí vysokého úvěru). V zápisu není přesně zaznamenán průběh shromáždění. Namítá, že shromáždění nerozhodlo o navýšení platby na 34 Kč KČ/m², nýbrž pouze za (celou) jednotku. Nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že jí nesvědčí aktivní legitimace ve věci. Poukazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR (sp.zn. 28 Cdo 3246/2007 –www.nsoud.cz). Zpochybňuje závěr soudu prvního stupně, že z výpovědi výše uvedených osob je prokázáno doručení pozvánky k uvedenému shromáždění vlastníků jednotek. Poukazuje na význam (závažnost) rozhodnutí o vybudování výtahů a převzetí úvěru v kontextu s tím, že je vlastníci bytu v přízemí a výtah pro ni nemá praktický význam. Pořízení výtahů nepovažuje za modernizaci (rekonstrukci) domu. Podle jejího názoru jde o pořízení nové věci a odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR (sp.zn. 22 Cdo 1470/2002). Dále nesouhlasila s povinností hradit náklady řízení žalobkyni, neboť v průběhu řízení se projevíly a řešily nedostatky v činnosti žalovaného. Rovněž kriticky zhodnotila postup soudu prvního stupně ve věci. Navrhla zrušení napadeného rozsudku a přikázání věci jinému soudci soudu prvního stupně.
5. Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku. Poukázal na předmět řízení (rozhodnutí o navýšení příspěvku žalobkyně o 524 Kč měsíčně do fondu oprav). Nejde o přezkoumání rozhodnutí o převzetí úvěru a vybudování výtahů. Poukazuje na to, že rozhodnutí se týká navýšení plateb na 34 Kč/m². Nejde o platbu (v této výši) za celou bytovou jednotku. Souhlasí se závěrem, že žalobkyni nesvědčí aktivní legitimace ve věci.
6. Odvolání bylo podáno osobou oprávněnou (§ 201 zákona č. 99/1963 Sb. – dále jen „o.s.ř.“), je přípustné (§ 202 odst. 2 o.s.ř.) a bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 věta první o.s.ř.). Odvolací soud odvolání projednal a napadený rozsudek přezkoumal podle § 212 o.s.ř. a § 212a o.s.ř.
7. Odvolání je důvodné.
8. Z obsahu spisu vyplývá, že soud prvního stupně výše uvedený skutkový závěr o řádném doručení pozvánky na shromáždění vlastníků bytových jednotek dne 23.11.2016 opřel o výpovědi [redacted], [redacted] a [redacted]. Z protokolu o jednání soudu prvního stupně dne 19.10.2017 vyplývá, že soud prvního stupně se všemi jmenovanými osobami jednal jako se svědky a poučil je podle § 126 o.s.ř. Tyto osoby jsou přítom členy statutárního orgánu žalovaného (výbor společenství vlastníků) a [redacted] je dokonce jeho předsedou žalovaného.
9. Podle § 1205 odst. 1 o.z. nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

10. Podle § 126a odst. 1 o.s.ř. fyzická osoba, která má vypovídat o okolnostech, týkajících se právnické osoby a nastalých v době, kdy byla jejím statutárním orgánem nebo členem tohoto orgánu, je povinna dostavit se na předvolání k soudu v řízení, jehož účastníkem je tato právnická osoba.
11. Podle § 126a odst. 2 o.s.ř. výslech fyzické osoby uvedené v odstavci 1 se provede podle § 131 odst. 2 věty druhé a § 131 odst. 3.
12. Při výslechu osob je vždy nutné zkoumat, zda vypovídají o okolnostech, které se týkají právnické osoby nastalých v době, kdy vyslychaná osoba byla statutárním orgánem nebo jeho členem. Pokud výslech s uvedenými okolnostmi nesouvisí, pak jde o vý výslech svědka (§ 126 o.s.ř.). V opačném případě je však nutné postupovat podle § 126a o.s.ř. ve spojení s § 131 odst. 2, 3 o.s.ř. (obdoba výslechu účastníka). Je třeba připomenout, že svědek vypovídá pod sankcí trestního stíhání v případě křivé výpovědi. Osoba vypovídající o skutečnostech týkajících se právnické osoby, které nastaly v době, kdy byla statutárním orgánem nebo členem tohoto orgánu, pod touto sankcí nevypovídá.
13. Soud prvního stupně tedy při výslechu uvedených osob nepostupoval správně. Lze připomenout, že ze zápisu ze shromáždění vlastníků ze dne 23.11.2016 vyplývá, že [redacted] i [redacted] jej podepsali jako členové výboru. Soud prvního stupně tedy zatížil řízení procesní vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí o věci, přičemž v rámci odvolacího řízení již nemohla být zjednána náprava. Proto odvolací soud postupoval podle § 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř. ve spojení s § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. Napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
14. Odvolací soud nehledal podmínky pro postup podle § 221 odst. 2 o.s.ř. Proto nenařídil, aby věc projednával a rozhodl jiný soudce soudu prvního stupně. V této věci se jedná o první zrušující rozhodnutí odvolacího soudu. Nelze tedy hovořit o nedodržení závazného právního názoru odvolacího soudu ze strany soudu prvního stupně (§ 226 odst. 1 o.s.ř.). Nesprávný postup při výslechu uvedených osob (bez dalšího) nezakládá důvod pro projednání a rozhodnutí této věci jiným soudcem soudu prvního stupně.
15. Byť došlo ke zrušení rozsudku soudu prvního stupně z uvedeného důvodu, tak odvolací soud považuje za vhodné doplnit následující.
16. Soud je vázán předmětem řízení (nárokem) vymezeným v žalobě. Žalobkyně nesouhlasí s rozhodnutím žalovaného o zvýšení příspěvků do fondu oprav na částku 34 Kč/m² za měsíc, která u její jednotky představuje zvýšení na částku 524 Kč měsíčně. Předmětem žaloby není rozhodnutí žalovaného o pořízení výtahu a převzetí úvěru. Tato rozhodnutí tedy v tomto řízení přezkoumávat nelze. Současně je třeba přihlídnout k tomu, že lhůta pro podání žaloby stanovená § 1209 odst. 1 o.z. je prekluzivní. To znamená, že po jejím marném uplynutí (jiná, další) rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek soudně přezkoumat nelze.
17. Ohledně povahy výtahu, který je vestavěn (při stavbě domu nebo dodatečně) je třeba uvést, že se jedná o součást stavby (§ 505 o.z.). S ohledem na jeho povahu je jasné, že jeho oddělením (odstraněním, demontáží) od stavby (domu) by došlo ke znehodnocení nejen výtahu, ale i celého domu (pokles ceny, zhoršení užitných vlastností). Z tohoto pohledu neobstojí názor žalobkyně, že půjde o samostatné věci i po jejich vybudování. Odkaz žalobkyně na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 1470/2002 není přílehlavý s ohledem na skutkovou odlišnost této a uvedeným soudem posuzované věci. Pořízení výtahů lze tedy (v širším slova smyslu) považovat za modernizaci uvedených domů, při které dochází ke zlepšení jejich užitných vlastností.
18. Odvolací soud si je vědom, že odborná literatura (Spáčil a kol., Komentář o.z. III. věcná práva, 1. vydání 2013, C.H.Beck, str. 817-827) dovodila nedostatek aktivní věcné legitimace u (řádně předvolaného) vlastníka jednotky, který se shromáždění vlastníků jednotek (a tedy i hlasování)

nezúčastnil. Judikatura Nejvyššího soudu ČR však tuto právní otázku řeší odlišně (např. rozhodnutí ve věcech sp.zn. 26 Cdo 1312/2017 a 22 Cdo 1423/2009). Nejvyšší soud ČR i v poměrech aktuální právní úpravy (§ 1209 odst. 1 o.z.) nevylučuje aktivní legitimaci a možnost přezkumu rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek (při existenci vážného důvodu) u vlastníka jednotky, který se nezúčastnil shromáždění vlastníků jednotek, a proto ani nehlasoval. Je na soudu prvního stupně, aby při svém rozhodování uvedenou judikaturu zohlednil.

19. O náhradě nákladů řízení soud prvního stupně rozhodne v konečném rozhodnutí o věci (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

České Budějovice 1. června 2018

Mgr. Tomáš Lis v.r.
předseda senátu