

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Josefa Holejšovského, Ph.D. a soudců JUDr. Františka Švantnera a JUDr. Ing. Dušana Hrabánka ve věci

navrhovatelů: a) Ing. [jméno] [příjmení], [datum narození]

b) [jméno] [příjmení], [datum narození]

oba bytem [adresa]

oba zastoupeni advokátem Mgr. et Mgr. [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

za

účasti: Společenství vlastníků domu [ulice a číslo], [IČO]

sídlem [adresa]

zastoupené advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

o neplatnost usnesení shromáždění ze dne [datum], o odvolání navrhovatelů proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 2. 2. 2021, č. j. 78 Cm 84/2020-20

takto:

Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 2. února 2021, č. j. 78 Cm 84/2020-20, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným soudem prvního stupně dne [datum] se navrhovatelé vůči Společenství vlastníků domu [ulice a číslo] (dále jen, „společenství“) domáhají, aby soud rozhodl, že usnesení shromáždění společenství ze dne [datum] pod bodem 10, kterým byla snížena zákonná pokuta za prodlení s dodáním vyúčtování služeb podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen, „zákon o vyúčtování“), na 1 Kč, je neplatné.

2. Navrhovatelé uvedli, že jsou členy společenství, ve kterém vlastní ve společném jmění bytovou jednotku [číslo]. Napadenému usnesení vyčítali řadu procedurálních pochybení (ze zápisu není patrné, kdo shromáždění svolal, nebyl zvolen předsedající, skrutátor a ověřovatel zápisu, v prezenční listině nejsou uvedeny spoluvlastnické podíly v procentech, zápis nemohl být pořízen v den konání shromáždění, před každým hlasováním nebyla ověřena usnášenischopnost, ačkoli někteří vlastníci v průběhu shromáždění odešli, hlasy byly chybně sečteny, v zápisu není uvedeno, kdo byl přehlasovaným vlastníkem). Především však je podle navrhovatelů v rozporu s hmotným právem samotné napadené usnesení. Pokuta podle § 13 odst. 2 zákona o vyúčtování je stanovena recipročně (tj. jak pro příjemce, tak pro poskytovatele služeb ve stejné výši) a nečiní rozdíl mezi jednotlivými porušeními povinností. Shromáždění však pokutu snížilo jen pro jedno jediné porušení, nevyvážené ve prospěch společenství. Snížení pokuty na 1 Kč denně navíc představuje její faktické zrušení, neboť společenství již nestíhá žádná citelná sankce za porušení povinnosti vyúčtovat služby spojené s užíváním bytu řádně a včas.

3. Společenství ve svém vyjádření poukázalo na to, že podmínkou vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění je existence důležitého důvodu, přičemž ingerence soudu do vnitřních záležitostí společenství vlastníků má být výjimečná. Napadené usnesení nezasahuje do právního postavení vlastníků jednotek ani do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Práva vlastníka jednotky jsou omezena právy vlastníků ostatních. Právní úprava neomezuje společenství v rozhodování o pokutě, protože by soud měl respektovat zásadu, „co není zákonem zakázáno, je dovoleno“. Společenství doplnilo, že navrhovatelé již od roku 2016 neplatí zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku, ani nedoplatky z vyúčtování, a dluží mu tak vysoké částky, přičemž zároveň společenství žalují o pokuty za nedodání řádných vyúčtování. Fakticky jsou tak dotováni ostatními vlastníky. Společenství popřelo, že by napadené rozhodnutí trpělo tvrzenými formálními nedostatky.

4. Soud prvního stupně napadeným usnesením návrh zamítl (výrok I.) a společenství přiznal náhradu nákladů řízení (výrok II.).

5. Soud prvního stupně po skutkové stránce po konstatování nespornosti členství navrhovatelů ve společenství provedl důkaz zápisem ze shromáždění společenství konaného dne [datum] a zjistil, že pod bodem 10 se shromáždění usneslo na snížení pokuty za pozdní dodání řádného vyúčtování na 1 Kč. Usnesení bylo přijato 78,81 % přítomných hlasů a navrhovatelé byli přehlasováni. Po právní stránce soud prvního stupně konstatoval, že návrh je podán včas, avšak navrhovatelé nemají k napadení sporného usnesení důležitý důvod, neboť společenství se v rámci zákona dohodlo na výši pokuty. Navrhovatelé ostatně žádný důležitý důvod netvrdili.

6. Proti tomuto usnesení podali navrhovatelé odvolání, ve kterém uvedli, že úvahu soudu prvního stupně o nedostatku důležitého důvodu považují za nepřezkoumatelnou. Poukázali na to, že zákon o vyúčtování sice umožňuje snížit pokutu za nedodržení povinností, avšak společenství ji snížením na 1 Kč fakticky zrušilo, navíc zcela jednostranně, protože ostatní sankce zůstaly zachovány. Odstraněním uvedené zákonné sankce odpadla reálná možnost donutit společenství předkládat řádná vyúčtování v zákonem stanovené lhůtě. Může se klidně stát, že vyúčtování nebudou vůbec předkládána, protože pokuta po dobu promlčecí lhůty bude činit jen 1 095 Kč. Shora uvedené tvoří podle navrhovatelů onen soudem prvního stupně postrádaný důležitý důvod. Navrhovatelé poukázali také na tvrzené procedurální nedostatky napadeného usnesení, kterými se soud prvního stupně vůbec nezabýval. Odvolatelé navrhli, aby odvolací soud změnil napadené usnesení tak, že návrhu vyhověl.

7. Společenství ve svém vyjádření zopakovalo svou argumentaci, podle které nemají navrhovatelé k napadení sporného usnesení důležitý důvod, neboť toto usnesení nezasahuje do samotného právního postavení vlastníků jednotek ani do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Poukázalo na princip minimalizace zásahů do rozhodování soukromých korporací a zásadu, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno. Ustanovení § 13 odst. 2 zákona o vyúčtování přitom ponechává na společenství, zda a jak pokutu sníží. Společenství zopakovalo rovněž svá tvrzení, že napadené usnesení netrpí žádnými formálními nedostatky a že navrhovatelé podáním návrhu upřednostňují své zájmy nad zájmy ostatních vlastníků jednotek a požadavkem na zaplacení pokut sledují především zájem na zachování, popř. rozmnožení svého majetku.

8. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou, přezkoumal napadené usnesení a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné. Ve věci rozhodl podle § 214 odst. 3 o. s. ř. bez jednání, neboť odvolací důvody se týkají jen právního posouzení věci a účastníci souhlasili s rozhodnutím odvolacího soudu bez jednání.

9. Pro projednávanou věc je rozhodné znění občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinné v době konání shromáždění a sepsání sporného zápisu, tj. před novelou [číslo] Sb. (dále jen, „o. z.“). V té době zněl § 1209 odst. 1 o. z. takto: Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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.

10. K otázce, zda je pro přezkum napadeného usnesení dán důležitý důvod, se Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, podle kterého je třeba, přípustnost soudního přezkumu usnesení shromáždění nadále hodnotit podle závažnosti obsahu napadeného usnesení, tedy - řečeno jinak - podle významu záležitosti, o níž bylo rozhodnuto dotčeným usnesením (objektivní přístup). V opačném případě by věcné omezení takového přezkumu ztrácelo jakýkoli smysl. (...) důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (...) otázku navýšení plateb do fondu oprav zásadně nelze považovat za záležitost, která přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití, ledaže v konkrétním případě jde o navýšení extrémní. Uvedenou judikaturu považuje za souladnou s ústavním pořádkem i Ústavní soud - viz jeho usnesení ze dne [datum], sp. zn. II. ÚS 945/21, a ztotožňuje se s ní i podepsaný soud.

11. Podle § 13 zákona o vyúčtování jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany (odstavec 1). Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení (odstavec 2).

12. Podle § 212 odst. 1 o. z. přijetím členství v korporaci se člen vůči ní zavazuje chovat se čestně a zachovávat její vnitřní řád. Korporace nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.

13. Odvolací soud předesílá, že podstatou předmětu vlastnictví bytové jednotky z hlediska účelu jejího využití je především bydlení samotné. S bydlením je přitom spojena mimo jiné i spotřeba služeb, jako je dodávka studené a teplé užitkové vody, odvádění odpadní vody, vytápění atd. [příjmení] jednotky má podle § 7 zákona o vyúčtování právo na to, aby mu společenství do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období vyúčtovalo skutečnou výši nákladů a záloh za tyto služby. Toto právo považuje zákonodárce za natolik podstatné, že jeho nesplnění sankcionuje zákonnou pokutou podle § 13 odst. 2 zákona o vyúčtování. Stejně vysokou pokutou však zákonodárce stíhá také vlastníka porušujícího své povinnosti ve vztahu k vyúčtování. Zároveň však umožňuje společenství, aby svým rozhodnutím zákonnou výši pokuty snížilo.

14. Odvolací soud souhlasí obecně s právním názorem společenství, že usnesení shromáždění o výši pokuty nepředstavuje důležitý důvod (důležitou záležitost) ve smyslu § 1209 odst. 1 o. z., pokud nejde o extrémní snížení a zároveň společenství při tomto snížení šetří zásadu rovnosti členů a jejich oprávněné zájmy (viz také mutatis mutandis shora citovanou judikaturu o příspěvcích do fondu oprav). V takovém případě jde o autonomní rozhodnutí společenství, které je třeba respektovat v souladu se zásadou minimalizace soudních zásahů do právních poměrů korporací.

15. V projednávané věci však odvolací soud musí souhlasit s argumentací navrhovatelů, že napadené usnesení snižuje pokutu za pozdní vyúčtování natolik extrémně, že pokuta ztrácí svůj sankční charakter, čímž je zasaženo do oprávněného zájmu člena společenství na řádném a

včasném vyúčtování služeb. Zároveň zůstává zachována v zákonné výši jak pokuta, kterou by mělo platit společenství za porušení povinností spojených s nahlížením do podkladů pro vyúčtování a vypořádáním námitek, tak pokuta, kterou má platit vlastník za porušení povinností stanovených zákonem o vyúčtování jemu. Reciprocita daná stejnou výší pokut za typově podobná porušení povinností obou stran právního vztahu se tak vytrácí. Za této situace odvolací soud uzavírá, že otázku souladu napadeného usnesení se zákonem a stanovami je zapotřebí věcně přezkoumat. Důležitý důvod pro přezkoumání souladu napadeného usnesení se zákonem je dán.

16. Jelikož se soud prvního stupně (vzhledem ke svému právnímu názoru) zatím vůbec nezabýval námitkami navrhovatelů proti napadenému usnesení a neprováděl k nim důkazy, přistoupil odvolací soud k zrušení jeho usnesení a vrácení věci k dalšímu řízení (§ 219 odst. 2 ve spojení s § 213 odst. 4 o. s. ř.).

17. V dalším řízení soud prvního stupně posoudí napadené usnesení jak z hlediska souladu procesu jeho přijetí se zákonem a stanovami, tak i z hlediska jeho případného rozporu s právními předpisy kogentního charakteru. Nepřehlédne ani argumentaci společenství ohledně motivace navrhovatelů k podání návrhu a posoudí, zda navrhovatelé podáním návrhu nezneužili právo ve smyslu § 8 o. z., s přihlédnutím k jejich povinnosti loajality vůči společenství (§ 212 odst. 1 o. z.). K uvedeným otázkám předtím provede v potřebném rozsahu dokazování.

18. Právní názor vyslovený v tomto usnesení je pro soud prvního stupně závazný (§ 226 odst. 1 o. s. ř.) O nákladech řízení rozhodne soud prvního stupně v konečném rozhodnutí ve věci (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 8. března 2022

JUDr. Josef Holejšovský Ph.D.
předseda senátu