

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Františka Švantnera a soudců JUDr. Gabriely Barančíkové a Mgr. Jiřího Fellnera ve věci

navrhovatele: [osobní údaje navrhovatele]

bytem [adresa]

za

účasti: Společenství vlastníků jednotek ul. V kolkovně čp. 908/7 Praha 1,
IČO 27234983

sídlem V kolkovně 908/7, 110 00 Praha 1

zastoupené advokátkou JUDr. [jméno] [příjmení]

sídlem Kořenského 1055/1, 150 00 Praha 5

o neplatnost usnesení shromáždění společenství konaného dne 11. 2. 2016, o odvolání navrhovatele proti usnesení Městského soudu v Praze č. j. 81 Cm 36/2016-90 ze dne 25. dubna 2018

takto:

- I. Usnesení Městského soudu v Praze č. j. 81 Cm 36/2016-90 ze dne 25. dubna 2018 se potvrzuje.
- II. Navrhovatel je povinen nahradit účastníkovi náklady odvolacího řízení ve výši 8 228 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto usnesení, k rukám zástupkyně účastníka.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným usnesením ve věci samé Městský soud v Praze jako soud I. stupně v bodu I. výroku zamítl návrh na vyslovení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním Společenství vlastníků jednotek ul. V kolkovně čp. 908/7 Praha 1 (dále též SVJ) dne 11. 2. 2016 pod body 2., 3. a 5. programu a v bodu II. výroku uložil navrhovateli povinnost zaplatit účastníkovi na nákladech právního zastoupení částku 20 570 Kč.

2. Soud I. stupně vyšel ze skutečnosti, že podle návrhu na zahájení řízení se navrhovatel domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek ul. V kolkovně čp. 908/7 [obec a číslo] (dále jen SVJ), konaného dne 11. 2. 2016 pod body programu 2., 3. a 5. Navrhovatel přitom měl tvrdit, že o průběhu shromáždění nebyl pořízen notářský zápis, jako veřejná listina, ale pouze prostý zápis, z něhož není zřejmé, kteří členové se konkrétně hlasování účastnili a jak konkrétně hlasovali.

3. K bodu 2. programu měl uvést, že přijetí nových stanov sám navrhl podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, avšak tento jeho návrh nebyl přijat. Po odchodu navrhovatele ze shromáždění však shromáždění mělo pokračovat ve své činnosti a mělo projednat a odhlasovat přijetí nových stanov, navržených SVJ podle nové právní úpravy obsažené v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ). Podle navrhovatele však stanovy měly být vypracovány a přijaty podle úpravy zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (ZVB), nikoliv podle NOZ a přijetím uvedeného usnesení o schválení nových stanov podle navrhovatele došlo k porušení zákazu zpětné účinnosti zákona a k narušení principů demokratického právního státu a právní jistoty třetích osob. Navrhovatel měl v této souvislosti odkázat na § 3028 odst. 3 a § 3063 NOZ, z nichž měl dovozovat, že nově přijaté stanovy jsou v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů, a to jak v užívané

terminologii, tak v odlišné úpravě pravidel financování nákladů na správu domu či rozdílných kvórech pro hlasování shromáždění. Navrhovatel uplatnil i názor, že nové stanovy měly být přijaty 100% všech vlastníků. K bodu 3. programu navrhovatel měl tvrdit, že za jeho nepřítomnosti a na základě nově přijatých stanov shromáždění přijalo usnesení o volbě statutárního zástupce SVJ, kterým byla zvolena společnost UNIREAL Servis s.r.o., přestože není vlastníkem žádné jednotky v domě, což podle zákona o vlastnictví bytů podle navrhovatele nebylo možné a původní stanovy to neumožňovaly. K bodu 5. programu - zvýšení příspěvku do fondu oprav - správa domu a pozemku (dále též FO) měl navrhovatel tvrdit, že toto usnesení je neurčité a zmatečné, neboť mělo být přijato před změnou stanov a podle navrhovatele není zřejmé, zda termín „příspěvek“ označuje skutečně příspěvek vlastníků na správu domu a pozemku, nebo jde o dlouhodobou zálohu na budoucí náklady. Z kontextu rozhodnutí má vyplývat, že příspěvkem je myšlena dlouhodobá záloha na plánované očekávané a případně i mimořádné náklady. Usnesení pod bodem 5 podle navrhovatele mělo být usnesením o uvedené otázce nepřipustně přijato dříve, než byl projednán a schválen plán oprav společných částí budovy.

4. Soud I. stupně posuzoval též obranu účastníka - SVJ, jenž měl především poukazovat na jím tvrzenou skutečnost, že navrhovatel není k podání návrhu aktivně legitimován, neboť se ve smyslu § 258 NOZ nepokusil před podáním návrhu dovolat neplatnosti napadených usnesení shromáždění u orgánů SVJ a vyřešit spor mimosoudně. Účastník se měl dále bránit poukazem na § 3041 odst. 1 NOZ s tím, že povinností SVJ mělo být přizpůsobení stanov do 3 let od účinnosti NOZ nové úpravě, k čemuž došlo na předmětném shromáždění SVJ konaném dne 11. 2. 2016, přičemž terminologie i pravidla obsažená v nových stanovách SVJ mají odpovídat nové právní úpravě. Pokud jde o formu zápisu jednání shromáždění SVJ, odkázal účastník na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze 7 Cmo 229/2015 ze dne 26. 10. 2015 a rozsudek Městského soudu v Praze 25 Cm 97/2014 ze dne 29. 4. 2015 s tím, že postačovala pouze prostá forma zápisu. Podle názoru účastníka shromáždění SVJ bylo usnášeníschopné a stanovy byly přijaty potřebnou většinou přítomných vlastníků, když změna stanov byla přijata 100% hlasů všech přítomných vlastníků za účasti vlastníků, jimž náleželo 78% hlasů všech vlastníků. K jednotlivým, návrhem napadeným rozhodnutím, měl účastník uvést, že přijetím nových stanov (usnesení přijaté pod bodem 2. programu) nedošlo k žádné změně právní osobnosti SVJ, neboť tato změna nastala ze zákona již 1. 1. 2014 SVJ mělo pouze povinnost do tří let od účinnosti občanského zákoníku tomuto zákonu své stanovy přizpůsobit. Uvedené tímto rozhodnutím účastník podle svého názoru učinil, když stanovy SVJ v původním znění vyžadovaly ke schválení či změně stanov (článek IV.9.b.) tříčtvrtinovou většinu hlasů všech vlastníků. Tato podmínka podle účastníka byla dodržena, když pro přijetí nových stanov hlasovalo 78 % hlasů všech vlastníků. V rámci bodu 3. programu byl podle účastníka jeho postup zcela v souladu s občanským zákoníkem a novými stanovami, když statutárním orgánem SVJ byla zvolena společnost UNIREAL Servis, s.r.o. Dodal, že podle nové právní úpravy statutárním orgánem SVJ nemusí být pouze člen SVJ, tj. vlastník jednotky. Měl zdůraznit, že SVJ nemělo statutární orgán a nikdo z vlastníků na tuto volbu nekandidoval. Konečně usnesení přijaté pod bodem 5. programu - změna způsobu přispívání do fondu oprav SVJ, mělo reagovat na nový občanský zákoník, když ustanovení § 1180 odst. 2 NOZ má podle účastníka kogentní povahu a z toho důvodu muselo být promítnuto do nových stanov, neboť podle § 3041 odst. 2 NOZ úprava obsažená ve starých stanovách v článku IX. odst. 2, písm. d pozbyla závaznosti.

5. Soud po provedeném důkazním řízení učinil závěr o skutkovém stavu věci, podle něhož navrhovatel byl přítomen na shromáždění shora uvedeného SVJ konaného dne 11. 2. 2016, avšak po projednání bodu 5. ze shromáždění odešel, ačkoli zasedání nebylo ukončeno a teprve po odchodu navrhovatele bylo o napadených usneseních hlasováno. Navrhovatel tak nebyl přítomen projednávání bodu 2. a 3. programu. Ve vztahu k bodu 5. programu soud I. stupně vycházel ze skutečnosti, že podle programu jednání shromáždění SVJ konaného dne 11. 2. 2016 bylo na shromáždění přítomno 7 785 hlasů z celkového počtu 9 079, tedy 85,75% všech hlasů, když

nepřítomni byli vlastníci bytů 4 a 5. Na programu shromáždění bylo zvýšení příspěvku do FO (správa domu a pozemku), přičemž o tomto bodu programu mělo být podle zjištění soudu I. stupně hlasováno tak, že měl být schválen návrh na tuto účelovou platbu ve výši 30 Kč/m2/měsíc odůvodňovanou zejména návrhem Ing. [příjmení] na platbu alespoň 30 Kč/m2/měsíc, poukazující na nutnost rekonstrukcí stoupaček, vstupu do domu, elektro rozvodů a výhledovým dobudováním výtahu, přičemž pro přijetí mělo hlasovat 6 430 hlasů a 1 997 hlasů bylo proti a nikdo se hlasování nezdržel. K přijetí tohoto usnesení měl být přitom nutný souhlas, dle stanov, nadpolovičního počtu vlastníků v SVJ.

6. Skutkový stav soud I. stupně posuzoval zejména z hledisek § 258 a násl. NOZ a § 1189 a násl. NOZ. Konstatoval, že ustanovení § 1209 odst. 1 OZ je svou povahou ustanovením speciálním k obecnému ustanovení § 1221 NOZ. Jelikož toto speciální ustanovení, zařazené v rámci ustanovení o společenství vlastníků, řeší ochranu přehlasovaného vlastníka jednotky, je pro tento případ vyloučena podpůrná aplikace ustanovení o spolku ve smyslu § 1221 NOZ, neboť ta připadá v úvahu pouze tehdy, nevyplyvá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného. Věc proto posuzoval podle § 1209 odst. 1 NOZ a ustanovení § 258 a násl. OZ se nepoužije. Dále konstatoval, že z § 1209 odst. 1 NOZ a z navazující judikatury (např. 26 Cdo 4567/2016) má vyplývat, že ingerence soudu do soukromých záležitostí vlastníků jednotek má být jevem výjimečným. Soud I. stupně za této situace konstatoval, že by mohl přezkoumávat usnesení přijatá shromážděním vlastníků jen v případě, že by byly splněny zákonné podmínky osobní (přehlasovaný vlastník), časové (prekluzivní lhůta 3 měsíců) a věcné (je-li pro to důležitý důvod). Soud I. stupně konstatoval, že hledisko časové, tedy, že návrh byl podán ve lhůtě 3 měsíců od konání shromáždění, bylo splněno, když shromáždění bylo konáno dne 11. 2. 2016 a žalobní návrh byl podán dne 11. 5. 2016. Hledisko osobní, tedy že návrh je podán osobou, která byla přehlasovaným vlastníkem, však podle soudu I. stupně bylo splněno pouze u bodu 5. programu, tedy u rozhodování o zvýšení příspěvku do fondu oprav. Proto podle soudu I. stupně je na místě závěr, že ve vztahu k bodům 2. a 3. programu není u navrhovatele dána aktivní věcná legitimace k podání návrhu, neboť nesplňoval podmínku uvedenou v § 1209 odst. 1 NOZ, když nebyl osobou přehlasovanou.

7. Ve vztahu k bodu 5. napadeného usnesení ve vztahu ke zvýšení příspěvku na správu domu, potom podle soudu I. stupně ohledně tohoto rozhodnutí neshledal ani jeho extrémní výši a tedy důležitý důvod pro možnost přezkoumání tohoto rozhodnutí soudem. Proto soud návrh jako celek zamítl. O nákladech řízení soud I. stupně rozhodl podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu (o. s. ř.).

Poučení:

8. Proti tomuto usnesení se včas odvolal navrhovatel (odvolatel), podle něhož rozhodnutí soudu I. stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci, soud I. stupně nepřihlédl ke všem tvrzením navrhovatele a na základě nesprávné aplikace zákona nesprávně rozhodl. Odvolatel navrhl napadené usnesení zrušit a věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení, když podle odvolatele soud I. stupně akceptoval skutečnost, že předmětným usnesením shromáždění vlastníků jednotek bylo rozhodnuto v rozporu se zákonem. Důvodem je podle odvolatele skutečnost, že ve vztahu k bodu 2. programu se účastník svým usnesením pokouší v rozporu se zákonem přijmout stanovy upravující vnitřní právní poměry SVJ s nesprávným poukazem na NOZ, čímž podstatným způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků jednotek konstituovaného podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (ZVB). Nově přijaté stanovy jsou podle odvolatele zmatečné i z důvodu pojmové odlišnosti jednotlivých institutů, jak např., „jednotky“, „Společenství vlastníků“ atd. Ve vztahu k bodu 5. programu se má účastník pokoušet o předpis zcela neurčitý, pravidelného a trvalého příspěvku na správu domu, a to v rozporu se ZVB, když v usnesení SVJ absentuje určení konkrétního vynaloženého nákladu na správu domu, na jehož krytí je příspěvek ve smyslu § 15 odst. 1 ZVB vybírán. Nejde přitom podle odvolatele o zálohu vybíranou podle § 15 odst. 2 ZVB.

9. Stejně tak podle odvolatele neobstojí rozhodnutí shromáždění SVJ k bodu 3. programu, jehož prostřednictvím se má žalovaný pokoušet volit statutární orgán - předsedu SVJ -, jímž má být společnost UNIREAL Servis s r.o., ačkoli stanovy účastníka takový statutární orgán neznají a není bez významu ani to, že společnost UNIREAL Servis s r.o. není vlastníkem jednotky v domě a podle § 9 odst. 7 ZVB nemůže být pověřeným vlastníkem ani členem statutárního orgánu SVJ. Podle odvolatele soud I. stupně neměl zkoumat aktivní věcnou legitimaci navrhovatele podle § 1209 odst. 1, neboť toto ustanovení na posuzovaný případ nedopadá, když se navrhovatel domáhal toliko určení neplatnosti usnesení, která nastala automaticky ze zákona v souladu s ustanovením § 245 NOZ a nikoli rozhodnutí soudu o záležitosti, která byla řádně projednána a přijata v souladu se zákonem jak předpokládá § 11 odst. 3 ZVB. Navrhovatel se podle podaného odvolání domáhal pouze určení neplatnosti usnesení ve smyslu ust. § 258 ve spojení s § 245 NOZ a 259 NOZ. Podle odvolatele v případě právnické osoby -SVJ- posouzení věci podle § 1209 odst. 1 NOZ nebylo správné, neboť v případě určení neplatnosti usnesení shromáždění přijatého v rozporu s dobrými mravy, donucujícími ustanoveními zákona popřípadě ve věci, o které SVJ není oprávněno rozhodovat, je nutno postupovat podle ustanovení § 245, § 258 a § 259 NOZ. Takovýto výklad má podle odvolatele vyplývat i z úmyslu zákonodárce zachyceném v důvodové zprávě k NOZ, podle níž je společenství vlastníků právnickou osobou korporálního typu, založenou za podnikatelským účelem. Proto je účelné odkázat na přiměřené použití ustanovení NOZ o spolku. Podpůrná aplikace ustanovení o spolku se podle odvolatele uplatní v případech, kdy z ustanovení o společenství vlastníků nevyplývá něco jiného. Půjde zejména o ustanovení týkající se postupu při svolávání shromáždění k zasedání, o průběhu zasedání, o zápisu ze zasedání, o neplatnosti rozhodnutí atd. Podle odvolatele úmyslem zákonodárce bylo, aby spolková úprava (§ 245 a § 258 a násl. NOZ) se použila u rozhodování o neplatnosti rozhodnutí právnické osoby společenství vlastníků, kde by soud pouze vyslovil neplatnost daného usnesení. Úprava § 1209 NOZ se použije, pokud má soud rozhodnout, tj. soud například změni dané usnesení shromáždění. I proto je zde podle odvolatele použito omezení „důležitým důvodem“, neboť soud zasahuje do spolkové autonomie.

10. Obdobně by podle navrhovatele měla být soudem I. stupně posuzována i otázka aktivní věcné legitimace navrhovatele v části návrhu, kde se navrhovatel domáhal určení neplatnosti přijatého usnesení v bodu 5. programu jednání shromáždění účastníka. Podle odvolatele soud I. stupně i v případě hlasování o bodu 5. programu při nesprávné aplikaci NOZ a chybném neaplikování ustanovení o spolku dovodil, že v tomto případě není navrhovatel věcně legitimován, když ohledně této otázky soud I. stupně neshledal důležitý důvod, v rámci něhož by bylo možno o věci rozhodnout. Podle odvolatele soud I. stupně v tomto případě postupoval podle právního předpisu, jenž na posuzovanou záležitost nedopadá, když se navrhovatel v tomto případě domáhal určení neplatnosti usnesení účastníka pro jeho rozpor se zákonem. Podle odvolatele shora uvedené společenství není oprávněno předepisovat jakékoli neurčité pravidelné „príspevky“ a vlastníci jednotek nemají povinnost takové příspěvky hradit, přičemž posouzení věcné legitimace navrhovatele ohledně bodu 5 programu mělo být podle odvolatele provedeno dle ustanovení § 258 a § 259 NOZ. Soud I. stupně podle odvolatele k jeho tíži použil nesprávný výklad práva, přičemž použil předpis (§ 1209 NOZ), který na posuzovaný případ nedopadá, čímž řízení zatížil vadou. Takové jednání podle odvolatele lze hodnotit jako projev libovůle soudu, a to přes skutečnost, že navrhovatel v řízení v tomto smyslu upozorňoval na chybný právní výklad účastníka, aniž by byl v průběhu řízení soudem I. stupně poučen o odlišném právním názoru soudu.

11. Soud I. stupně se podle odvolatele měl ohledně otázky 5. programu zabývat jeho věcnou argumentací, měl zjistit, že příspěvek na náklady správy domu a pozemku musí být předepsán tak, aby bylo zřejmé, na co se přispívá a zda to splňuje podmínky § 1189 NOZ a je to v zájmu spoluvlastníků a je to nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek. Podle odvolatele v této souvislosti není možné akceptovat výklad práva, podle něhož jakékoli nezákonné usnesení SVJ může namítat pouze ten vlastník, který byl při jeho přijetí shromážděním

přehlasován (navíc pouze ve smyslu své aktivní účasti na hlasování) a kromě toho pouze v případě, je-li pro to důležitý důvod. Naopak, dle názoru odvolatele je povinností státu zajistit a vymáhat vždy plnění zákonů, což je podle odvolatele účel ustanovení § 245 NOZ. Zdůraznil, že nezákonnost usnesení SVJ nelze přehlížet s odůvodněním, že se žalobce hlasování o usnesení neúčastnil, případně že pro neplatnosti nezákonného usnesení není soudem shledán dostatečný důvod.

12. Podle odvolatele postupem soudu I. stupně došlo k odepření spravedlnosti a porušením čl. 2 odst. 3, čl. 4 odst. 1 Listiny, když nevyhověl jeho návrhu, aniž se věcí meritorně zabýval, ačkoli navrhovateli hrozí uložení plnění těchto povinností, jestliže by navrhovatel povinností vyplývající z předmětných usnesení neplnil pro jejich nicotnost dle § 245 NOZ. V této souvislosti poukázal na skutečnost, že postupem soudu došlo k zásahu do jeho majetkových práv, když musí plnit v rozporu se zákonem a současně se nemůže domoci vyrovnání škody a přiměřeného zadostiučinění za nemajetkovou újmu způsobenou mu nezákonným rozhodnutím dle § 261 NOZ. Poukázal také na usnesení Nejvyššího soudu 29 Cdo 3307/2016 z 19. 7. 2018.

13. K odvolání navrhovatele se vyjádřil účastník, jenž navrhl napadené rozhodnutí potvrdit, když podle jeho názoru soud I. stupně správně neshledal v postupu navrhovatele porušení zákona.

14. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal usnesení soudu I. stupně, jakož i řízení, jež jeho vydání předcházelo a dospěl k následujícím zjištěním a závěrům.

15. V daném konkrétním případě odvolací soud konstatoval, že spornými nebyly otázky skutkové, správně v plném rozsahu z iniciativy soudu I. stupně zjištěné při respektování a prověřování tvrzení obou účastníků soudem I. stupně, nýbrž sporným zůstalo toliko právní posouzení věci, přičemž, po odvolacím soudem zjištěné správné aplikaci práva soudem I. stupně, odvolací soud neshledává důvod pro rušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci soudu I. stupně k novému kompletnímu projednání věci.

16. Odvolací soud za dané situace vychází ze správného zjištění soudu I. stupně, podle něhož navrhovatel byl přítomen na shromáždění shora uvedeného SVJ konaného dne 11. 2. 2016, avšak po projednání bodu 5. ze shromáždění SVJ bez udání důvodu odešel, ačkoli zasedání nebylo ukončeno. Teprve po jeho odchodu bylo o napadených usneseních hlasováno. Navrhovatel tak nebyl přítomen projednávání bodu 2. a 3. programu. Ve vztahu k bodu 5. programu soud I. stupně vycházel ze skutečnosti, že podle programu jednání shromáždění SVJ konaného dne 11. 2. 2016 bylo na shromáždění přítomno 7 785 hlasů z celkového počtu 9 079, tedy 85,75% všech hlasů, když nepřítomni byli vlastníci bytů 4 a 5. Na programu shromáždění bylo zvýšení příspěvku do FO (správa domu a pozemku). O tomto bodu programu mělo být podle správného zjištění soudu I. stupně hlasováno tak, že měl být schválen návrh na tuto účelovou platbu ve výši 30 Kč/m²/měsíc, odůvodňovanou zejména návrhem Ing. [příjmení] na platbu alespoň 30 Kč/m²/měsíc, poukazující na nutnost rekonstrukcí stoupaček, vstupu do domu, elektro rozvodů a výhledovým dobudováním výtahu, přičemž pro přijetí tohoto navýšení plateb do FO mělo hlasovat 6 430 hlasů a 1 997 hlasů bylo proti a nikdo se hlasování nezdržel. K přijetí tohoto usnesení měl přítom být nutný souhlas (dle stanov) nadpolovičního počtu všech vlastníků, tedy alespoň 4 540 hlasů.

17. Z hlediska právního forma zápisu zasedání shromáždění SVJ není pro závěry o projednávání věci významná, avšak nad rámec toho Vrchní soud v Praze konstatuje, že nemá důvodu se odchylovat od své předchozí judikatury, jak na ni správně poukázal soud I. stupně, konkrétně na rozhodnutí sp.zn. 7 Cmo 229/2015 ze dne 26. 10. 2015.

18. K otázce, aplikovatelnosti ZVB, případně ustanovení o spolku podle § 214 a násl. NOZ odvolací soud konstatuje, že v souladu s § 3028 a § 3080 bod 60 NOZ, je na projednáváný případ nutno aplikovat NOZ.

19. Ve vztahu k aplikovatelnosti na projednáváný případ ustanovení o spolku podle § 214 a násl. NOZ odvolací soud konstatuje, že v daném případě je nutno z níže uvedených důvodů postupovat, jak to učinil správně soud I. stupně, podle § 1209 odst. 1 NOZ.

20. Podle § 1209 odst. 1 NOZ 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. Podle § 1221 NOZ nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

21. Podle § 258 NOZ každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.

22. Podle § 259 NOZ právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

23. Podle § 260 odst. 1 NOZ soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Podle § 260 odst. 2 NOZ soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

24. Ze shora uvedeného je zřejmé, že § 1209 odst. 1 NOZ zakotvuje právo přehlasovaného vlastníka jednotky, nesouhlasí-li s usnesením přijatým shromážděním (o záležitostech náležejících do působnosti shromáždění), navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která je předmětem dotčeného usnesení. Jelikož toto speciální ustanovení, zařazené v rámci ustanovení o společenství vlastníků, řeší ochranu přehlasovaného vlastníka jednotky, je pro tento případ podle názoru odvolacího soudu vyloučena podpůrná aplikace ustanovení o spolku ve smyslu § 1221 NOZ, neboť ta připadá v úvahu pouze tehdy, nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného. Přehlasovaný vlastník jednotky, jak se stalo v projednávaném případě (č.l. 6 spisu), se může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním. Náléhavý právní zájem na takovém určení prokazovat nemusí, přičemž citované ustanovení brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností vzešlých z dotčeného usnesení do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

25. Lze tak uzavřít, že postupem podle § 1209 odst. 1 NOZ se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, což ostatně odvolatel v posuzovaném případě učinil.

26. Vzhledem k tomu, že při rozhodování podle citovaného ustanovení jde o zásah veřejné moci do soukromoprávních vztahů, lze institut upravený v ustanovení § 1209 odst. 1 NOZ připustit pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je proto omezeno z hlediska osobního a časového a z hlediska věcného. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení), pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové) a pouze tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Odvolací soud přitom zastává právní názor, podle něhož vlastníkově jednotky, jenž před hlasováním neodůvodněně, jak se ostatně stalo i v projednávaném případě, opustí zasedání shromáždění SVJ a z toho důvodu nehlasuje o některém z usnesení přijatých shromážděním SVJ, nelze přiznat postavení přehlasovaného vlastníka.

27. Jestliže v projednávaném případě navrhovatel nesvědčí právo zakotvené v § 1209 odst. 1 NOZ navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která je předmětem dotčeného usnesení, soud I. stupně postupoval správně, jestliže návrh navrhovatele ve vztahu k bodům 2. a 3. napadeného usnesení zamítl.

28. Ve vztahu k napadenému bodu 5. usnesení shromáždění SVJ odvolací soud shodně se soudem I. stupně posuzoval to, zda uvedené právo navrhovatele obrátit se na soud, aby rozhodl o uvedené záležitosti, je dáno s ohledem na navrhovatelem tvrzenou důležitost důvodu, vážící se k navýšení plateb do fondu oprav na zcela určitou částku 30 Kč/m²/měsíc, když navrhovatel splňuje další dvě kritéria (včasnost a postavení přehlasovaného vlastníka) přípustnosti obrátit se na soud s návrhem podle § 1209 NOZ.

29. Za tohoto stavu odvolací soud zkoumal, zda rozhodnutí soudu I. stupně ob stojí z pohledu jeho právního závěru, že v případě navýšení plateb do fondu oprav není dán důležitý důvod (ve smyslu § 1209 odst. 1 NOZ), aby napadené usnesení přezkoumal soud.

30. Podle právního názoru odvolacího soudu ani v uvedeném svém dílčím závěru soud I. stupně nepochybil. Je tomu tak proto, neboť v projednávaném případě ani odvolací soud neshledává shora uvedené navýšení plateb do fondu oprav natolik intenzivní, aby bylo možno tuto záležitost objektivně považovat za „důležitou“, a to ve smyslu ustálené rozhodovací praxe (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. července 2016, sp. zn. 26 Cdo 5024/2015), když danou otázku navýšení plateb do fondu oprav zásadně nelze považovat za záležitost, jež přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití za situace, kdy v konkrétním případě ani nejde o navýšení nijak extrémní.

31. Ze shora uvedených důvodů soud I. stupně postupoval správně, jestliže návrhu navrhovatele nevyhověl ani ve vztahu k bodu 5. shora uvedeného usnesení shromáždění SVJ.

32. Před odvolacím soudem rovněž ze všech shora uvedených důvodů neobstála veškerá argumentace navrhovatele poukazující na nutnost aplikovat ZVB, jakož i tvrzená nutnost aplikovat ustanovení o spolcích dle NOZ. Před odvolacím soudem neobstála ani argumentace domáhající se přezkumu předmětného usnesení shromáždění SVJ v uvedených bodech 2. a 3. bez ohledu na skutečnost, že navrhovatel nemá legitimaci danou ustanovením § 1209 NOZ k podání návrhu na vyslovení neplatnosti shora uvedeného usnesení SVJ v uvedených bodech. Ze shora uvedených důvodů také nebylo možno se zabývat věcně návrhem odvolatele na vyslovení neplatnosti uvedených usnesení SVJ. Z těchto důvodů se také odvolací soud nemohl ztotožnit s argumentací odvolatele ani v té její části, kdy považuje daný postup soudu I. stupně za postup poškozující jeho základní lidská práva ve smyslu ústavněprávních předpisů.

33. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud napadené rozhodnutí jako věcně správné podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

34. Účastník byl v odvolacím řízení zcela úspěšný a v souladu s § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., jakož i v souladu s § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 4 písm. c), § 11 a § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif) mu náleží proti neúspěšnému žalobci právo na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení celkem ve výši 8 228 Kč za 2 úkony právní služby jeho advokáta (vyjádření se k odvolání navrhovatele a účast právní zástupkyně účastníka při jednání odvolacího soudu dne 11. 6. 2019) ve výši 2x 3 100 Kč. Advokátka účastníka má také právo na 2 režijní paušály ve výši 2x 300 Kč. Zástupkyně účastníka má konečně právo podle § 137 odst. 3, odst. 4 o. s. ř. i na náhradu za advokátem odvedenou DPH ve výši 1 428 Kč.

35. Proto odvolací soud rozhodl v bodu II. výroku tohoto usnesení tak, že navrhovatele zavázal povinností zaplatit účastníkovi na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 8 228 Kč k rukám zástupkyně účastníka.

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné za podmínek stanovených v § 236 a násl. o. s. ř. Dovolání je možno podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu prvního stupně.

Praha 11. června 2019

JUDr. František Švantner
předseda senátu