

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

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

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

bytem [adresa]

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

bytem [adresa]

za

účasti: Společenství vlastníků jednotek Rýmařovská 360, 361, 362, IČO 26508001

sídlem Rýmařovská 360, 199 00 Praha 9

zastoupené advokátem Mgr. Ing. [jméno] [příjmení]

sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4

o změnu usnesení shromáždění ze dne 29. 11. 2022, o odvolání účastníka proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. 6. 2023, č. j. 65 Cm 68/2023-47

takto:

- I. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. června 2023, č. j. 65 Cm 68/2023-47, se potvrzuje.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným soudem prvního stupně dne 27. 2. 2023 se navrhovatelé vůči Společenství vlastníků jednotek Rýmařovská 360, 361, 362 (dále jen, „společenství“) domáhali, aby soud usnesení shromáždění společenství ze dne 29. 11. 2022 pod bodem 2 zápisu, kterým shromáždění schválilo revitalizaci domu (zateplení, výměnu balkonů, výměnu oken a dveří) firmou Fasády Šimek, s.r.o., pověřilo výbor dojednáním konečných podmínek a zajištěním podpisu smlouvy s touto firmou s harmonogramem realizace tak, aby bylo možné co nejdříve vyměnit okna v bytech, jejichž vlastníci o výměnu požádali, změnil tak, že pověří výbor provést rozúčtování nákladů na rekonstrukci tak, že cena za pořízení balkonů bude rozpočtena mezi ty vlastníky jednotek, které balkon mají, a ostatní náklady rekonstrukce společných částí budovy budou rozpočteny mezi všechny vlastníky podílu podle podílů na společných částech. Součet obou částek bude konečnou částkou k úhradě za jednotku, kterou vlastníci buď uhradí plnou platbou v době počátku prací, nebo splácením s úroky a poplatky v rámci úvěru společenství. Dále se domáhali, aby usnesení téhož shromáždění pod bodem 3 zápisu, kterým shromáždění schválilo přijetí úvěru na revitalizaci domu ve výši maximálně 22 mil. Kč s max. úrokovou sazbou 5 % p. a. a fixací na 5 let a pověřilo výbor dojednáním konkrétních finálních podmínek, končeným výběrem banky, podpisem úvěrové smlouvy a všemi dalšími kroky, které se získáním úvěru souvisí, soud změnil tak, že do něj doplní požadavek shromáždění na průběžné, úplné a bezodkladné informování vlastníků jednotek o všech dojednaných smluvních podmínkách a o znění smlouvy před jejím podpisem, přičemž vše má být k dispozici elektronicky.

2. Navrhovatelé uvedli, že jsou členy společenství, ve kterém mají ve společném jmění bytovou jednotku č. 361/1. Navrhovatelé hlasovali proti oběma sporným usnesením. Mají za to, že tato usnesení přímo zasahují do právního postavení navrhovatelů jako vlastníků jednotek, a mají tedy k podání návrh důležitý důvod. Uvedli, že v domě je 55 jednotek, z nichž 10 nemá balkony. Podle prohlášení vlastníka budovy jsou balkony součástí jednotky a nejsou vyjmenovány mezi společnými částmi domu. Na správu domu a pozemku přispívají vlastníci jednotek podle spoluvlastnických podílů odvozených z podlahové plochy bytů, a to bez balkonů. Na shromáždění dne 29. 11. 2022 byl vlastníkům předložen hotový projekt na zateplení domu, který počítá s demolicí stávajících balkonů a jejich náhradou ve většině případů většími, modulárními balkony jednotné velikosti. Náklady spojené s instalací nových balkonů představují přibližně třetinu nákladů projektu. Byty bez balkonu v přízemí, z nichž jeden patří i navrhovatelům, nezískají žádné balkony, navíc budou novými balkony více zastíněny, a přesto budou muset uhradit poměrnou část nákladů na rekonstrukci balkonů. K druhému spornému usnesení navrhovatelé uvedli, že výbor vlastníkům nepředložil přesné parametry úvěru ani návrh úvěrové smlouvy. O detailech rekonstrukce se členové shromáždění dozvěděli až na místě, navíc omezeně, protože prezentace projektu nebyla promítána. Přitom jednatel Fasád Šimek, s.r.o., sdělil, že nabídku doručil i v elektronické podobě, a nic tedy společenství nebránilo dát jej členům k dispozici. Navrhovatelé považují způsob rozúčtování nákladů na revitalizaci domu mezi jednotky s balkony a bez nich za nevyvážený, diskriminační a nespravedlivý. Mají za to, že tento stav lze napravit rozúčtováním nákladů na balkony odděleně, na základě klíče respektujícího skutečnost, u které jednotky balkon je a u které není. Také mají za to, že by vlastníkům měl být předem znám rozpis plateb na úvěr a úrokové zatížení, alespoň na prvních 5 let trvání úvěru, stejně tak jako možnosti mimořádného splácení a další parametry úvěru. Soud by tedy podle nich měl uspořádat poměry vlastníků podle slušného uvážení.

3. Společenství ve svém vyjádření uvedlo, že podle něj se postupem podle § 1209 odst. 1 o. z. lze domáhat pouze vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků. Navrhovatelé však netvrdí, že by sporná usnesení byla v rozporu se zákonem a stanovami. Do jejich právního postavení ani podstaty předmětu vlastnictví jednotky z hlediska účelu jeho využití nebylo zasazeno. Společenství považuje prohlášení vlastníka budovy za fakticky i právně vadné. Dokument, který má k dispozici výbor, pochází ze 7. 1. 1998 a údaje o jednotkách v něm v mnoha případech neodpovídají skutečnosti. Balkony mají chybně uvedenou plochu a u dvou bytů dokonce balkon zapsán není, ačkoli ve skutečnosti se v bytě nachází. Balkon je uveden pouze v popisu jednotlivých jednotek, avšak nikoli ve výčtu jejich součástí. Podle společenství je prohlášení v rozporu s kogentním pravidlem § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb., jakož i nyní platného § 5 písm. f) nařízení vlády č. 366/2016 Sb. Revitalizace domu se projednávala už na několika předchozích shromážděních. Společenství není jasné, jak navrhovatelé došli k závěru, že náklady na balkony tvoří přibližně třetinu nákladů revitalizace. Společenství totiž náklady na balkony samostatně nevyčíslilo, neboť balkony považuje za součást fasády a jejich výměnu či opravu za záležitost všech členů společenství. Navíc některé náklady nelze ani od ostatních oddělit, třeba náklady na stavbu lešení. Revitalizaci balkonů nelze podle společenství oddělit od revitalizace fasády a zateplení domu.

4. Soud prvního stupně napadeným usnesením vyslovil, že obě sporná usnesení jsou nicotná (výroky I. a II.) a žádnému z účastníků nepřiznal náhradu nákladů řízení (výrok III.).

5. Po skutkové stránce soud prvního stupně zjistil, že navrhovatelé mají ve společném jmění jednotku č. 362/1 v k. ú. Letňany, že již dne 19. 10. 2021 schválilo shromáždění usnesení, kterým schválilo výběr realizátora projektové přípravy revitalizace domu a pověřilo výbor projednáním detailů projektové přípravy. Na 29. 11. 2022 svolal výbor shromáždění, na jehož programu bylo mj. pod bodem 2 schválení revitalizace domu včetně dodavatele a pod bodem 3 schválení úvěru na revitalizaci. Podle zápisu projektant vysvětlil realizaci revitalizace a finanční souvislosti, byly sděleny výsledky výběrového řízení na zhotovitele. V rámci diskuse navrhovatelé navrhli instalaci balkonů také do přízemí, případně úhradu balkonů jen vlastníky, kteří balkony užívají. Návrh byl odmítnut

s tím, že balkony jsou společnou částí domu. Bylo schváleno usnesení popsané v odstavci 1 většinou 84,18 % hlasů ze 70,54 % přítomných. Navrhovatelé hlasovali proti. Unesení pod bodem 3 o přijetí úvěru bylo schváleno opět 84,18 % hlasů, navrhovatelé hlasovali proti. Výbor dopisem z 8. 1. 2023 sdělil vlastníkům rozpočet revitalizace s celkovými náklady 24 973 831,05 Kč, rozdělenými na 9 položek, přičemž rekonstrukce balkonů nepředstavovala samostatnou pobočku. Bytové jednotky v domě byly vymezeny prohlášením vlastníka, které učinilo dne 7. 1. 1998 Stavební bytové družstvo AVIA Praha. V popisu jednotky je uvedeno, z čeho se byt skládá, a to výčtem místností a prostor s výměrami podlahových ploch. Např. u bytu č. 361/8 o velikosti 2+1 s balkonem je uvedeno, že se skládá z kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, koupelny, WC, sklepa, předsíně a balkonu se specifikovanými plochami. Položky pokoj 3, 4, 5, terasa, lodžie jsou přeškrtnuty. Je uvedeno, že plocha balkonu, terasy a lodžie se nezapočítává do podlahové plochy bytu. Následuje výčet vybavení bytu a jeho součástí - vnitřní instalace, podlahové krytiny, zděné příčky, nenosné a bytové jádro, dveře a okna bytu. V části C prohlášení je uvedeno, že společnými částmi domu jsou například schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí; balkony ve výčtu uvedeny nejsou. Skutečnost, že bytová jednotka navrhovatelů nemá balkon, byla v řízení nesporná.

6. Z uvedeného dokazování učinil soud prvního stupně závěr, že balkony jsou v prohlášení vlastníka vymezeny jako součást daných bytů, nikoli jako společné části domu. Pokud by balkon nebyl součástí jednotky, nebyl by důvod jej uvádět mezi výčtem místností, a dodávat, že balkon se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu. Navíc balkony nejsou uvedeny ve výčtu společných částí budovy, a přestože je tento výčet demonstrativní, je v něm výslovně uvedeno, že společnou částí jsou lodžie přístupné přímo ze společných částí. Úmyslem vlastníka tedy zjevně bylo vymezit balkony jako součásti jednotek.

7. Po právní stránce soud prvního stupně odkázal na judikaturu k § 1209 o. z. ve znění zákona č. 163/2020 Sb. (zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3196/2022), podle které vlastník jednotky může výjimečně také navrhnout, aby soud o záležitosti, již se týká usnesení shromáždění, přímo rozhodl. Takový návrh ovšem může učinit jen přehlasovaný vlastník, jen v tříměsíční prekluzivní lhůtě, a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod. Ten je dán tehdy, jestliže sporným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Tyto podmínky považoval soud prvního stupně za splněné, neboť navrhovatelé hlasovali proti, návrh podali včas a sporná usnesení se týkají významné a nákladné revitalizace domu financované z velké části vysokým úvěrem (odkázal na podobný případ řešený Nejvyšším soudem v usnesení ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4386/2015).

8. Soud prvního stupně se dále zabýval právním režimem balkonů. Odkázal na § 3063 o. z. a konstantní judikaturu (zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1511/2019), podle které se vznik bytové jednotky posuzuje podle právní úpravy účinné v době, kdy byla tato jednotka zřízena. V projednávané věci je tedy třeba postupovat podle § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000. Judikatura, podle které bylo vymezení balkonů v uvedeném ustanovení jako společné části budovy považováno za kogentní, byla podle soudu prvního stupně po zásahu Ústavního soudu (usnesení ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04) překonána. Stávající ustálená judikatura (např. již citované usnesení sp. zn. 22 Cdo 1511/2019) vychází z toho, že záleží na tom, zda prohlášení vlastníka budovy vymezilo balkony, lodžie či okna jako součást jednotky, nebo jako společnou část budovy. Až nebude-li vymezení jednotky takové určení obsahovat, budou ke společným částem budovy patřit i balkony, lodžie a okna přístupná jen z jedné jednotky jako součást vnějšího pláště domu. Soud prvního stupně tedy uzavřel, že balkony v projednávané věci jsou součástí jednotek, nikoli společnými částmi budovy. Orgány společenství proto nejsou oprávněny o balkonech rozhodovat, neboť patří do výlučného vlastnictví vlastníků jednotlivých bytů. Z projektu revitalizace není možné, jak uvádí i samo společenství, vyloučit samotnou rekonstrukci balkonů. Obě napadená usnesení jsou tedy jako celek stížena nicotností (podle § 245 o. z. se na ně hledí, jako by nebyla

přijata), neboť jimi shromáždění rozhodlo o záležitosti, o které nemá působnost rozhodnout. K nicotnosti sporného usnesení přihlédl soud prvního stupně z úřední povinnosti.

9. Za nerozhodnou považoval soud prvního stupně námitku, že u některých bytů není v prohlášení uveden balkon, ačkoli ve skutečnosti k jednotce patří. Takový balkon by sice byl společnou částí domu, avšak na závěru o nicotnosti usnesení by se nic nezměnilo, neboť podle něj měly být rekonstruovány všechny balkony, včetně těch v prohlášení uvedených. Stejně tak není rozhodné, jsou-li v prohlášení uvedeny chybně podlahové plochy balkonů. Podle soudu prvního stupně by každý profesionální zhotovitel měl být schopen v položkovém rozpočtu vyčíslit náklady na rekonstrukci balkonů. Vlastníci jednotek potom mohou udělit společenství plnou moc k uzavření smlouvy o dílo tak, aby současně se zateplením mohla proběhnout i rekonstrukce balkonů. Soud prvního stupně připustil, že takový postup by byl velmi obtížný. Nicotností jsou potom podle soudu prvního stupně postížena i všechna předchozí usnesení shromáždění, pokud se týkala rekonstrukce balkonů. Výrok o nákladech řízení soud prvního stupně odůvodnil tím, že úspěšní navrhovatelé se náhrady nákladů vzdali.

10. Proti tomuto usnesení podalo odvolání společenství. Uvedlo, že navrhovatelé se nedomáhali zrušení usnesení shromáždění, nýbrž jejich změny. Nesouhlasilo se závěrem soudu prvního stupně, že úmyslem původního vlastníka bylo vymezit v prohlášení balkony jako součásti jednotlivých jednotek. Prohlášení podle něj obsahuje tolik vzájemně rozporných údajů, že není vůbec zřejmé, jaký byl úmysl vlastníka. Opakovalo svou argumentaci, že u některých jednotek balkon chybně není uveden, všechny balkony mají chybně uvedenou plochu. Balkon je uveden pouze v popisu jednotek, který však nemá žádnou souvislost s tím, které části budovy jsou společné a které ve výlučném vlastnictví. Ve výčtu součástí jednotek balkony chybí, ačkoli jsou tam uvedena okna, dveře a nenosné zděné příčky. Kdyby chtěl autor prohlášení jasně určit, že balkon je součástí bytu, měl tak učinit právě v tomto výčtu. Důvod, proč se podle prohlášení balkon nezapočítává do podlahové plochy jednotky, je ten, že balkon není místností, nýbrž je pevnou a neoddělitelnou součástí pláště domu, která sice má pochozí plochu, která může být výlučně užívána vlastníkem bytu, nejedná se však o součást bytu. Byty nejsou zakresleny ani na půdorysech podlaží, která určují polohu a rozlohu jednotlivých jednotek. Výčet společných částí budovy je v prohlášení demonstrativní a balkony lze zařadit pod hlavní svislé a vodorovné konstrukce. Podle společenství je tak minimálně sporné, jakou vůli měl vlastník a zda chtěl či nechtěl zařadit balkony mezi společné části budovy. Skutečnost, že balkony výlučně užívají vlastníci jednotek, z nichž se na balkon vstupuje, podle společenství nevylučuje závěr, že balkony jsou společné.

11. Podle společenství je nereálné, aby opravu každého jednotlivého balkonu řešil přímo vlastník jednotky. Ten by pak mohl i rozhodnout, že balkon nechá odstranit, což by znamenalo podstatný zásah do pláště budovy. Podle společenství měl soud prvního stupně postupovat tak, jako by balkony v prohlášení vůbec nebyly uvedeny, a podle § 5 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je považovat za společné části budovy. Společenství má navíc za to, že prohlášení nicotnosti je tak závažný zásah do právní jistoty účastníků, že k němu má soud přistoupit jen v naprosto nezbytném rozsahu. Lze-li projekt rekonstrukce balkonů oddělit od rekonstrukce pláště domu, není podle společenství důvod prohlásit nicotným usnesení o rekonstrukci jako celku. Navrhlo, aby odvolací soud napadené usnesení zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

12. Navrhovatelé ve svém vyjádření považují napadené usnesení za správné. Uvádějí, že prohlášení podle nich podstatně chyby neobsahuje. Navrhovatelé jsou ochotni podpořit rozumnou dohodu. Společenství opakovaně vlastníkům tvrdilo, že rekonstrukci balkonů nelze zvlášť vyčíslit; nyní tento hlavní argument odpadl. Navrhovatelé navrhli, aby odvolací soud napadené usnesení potvrdil.

13. 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 není důvodné.

14. V projednávané věci bylo sporné, zda balkony jsou součástí jednotek, nebo společnou částí budovy. Odvolací soud k tomu zopakoval dokazování prohlášením vlastníka budovy a prohlédl u odvolacího jednání rovněž plány jednotlivých podlaží domu, které byly přílohou prohlášení. Plány jednotlivých podlaží mají spíše podobu schémat, na kterým nejsou balkony vůbec zobrazeny, a to ani jako součásti jednotek, ani jako společné části budovy. Podle odvolacího soudu tedy z plánů nelze vzhledem k otázce právního režimu balkonů činit žádné závěry. Byť v přílohách spisu je založen jen výtah z prohlášení s popisem jedné jednotky, nebylo mezi stranami sporné, že popisy jednotlivých bytových jednotek jsou v prohlášení vyhotoveny podle stejného vzoru. Skutková zjištění, která soud prvního stupně učinil z prohlášení, shledal tudíž odvolací soud správnými. Správná a dostatečná jsou rovněž ostatní skutková zjištění, z nichž odvolací soud vychází.

15. Odvolací soud souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, podpořeným na věc dopadající judikaturou Nejvyššího soudu, podle které je třeba vymezení jednotek posuzovat podle právní úpravy platné v době, kdy byly jednotky vymezeny, tj. podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění ke dni 7. 1. 1998. Proto také pro projednávanou věc není rozhodné vymezení společných částí budovy v § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., neboť toto nařízení dopadá pouze na jednotky vymezené po 1. 1. 2014. Odvolací soud souhlasí rovněž se závěry soudu prvního stupně, podpořenými odkazy na relevantní judikaturu, podle kterých je pro závěr, zda jsou balkony součástí jednotek nebo společnými částmi budovy (ve výlučném užívání vlastníka jednotky), rozhodný obsah prohlášení vlastníka. Uvedené závěry soud prvního stupně podrobně odůvodnil a odvolací soud na toto odůvodnění pro stručnost odkazuje.

16. Jestliže se vymezení jednotek posuzuje podle právní úpravy účinné v době, kdy bylo učiněno prohlášení vlastníka budovy, je třeba toto prohlášení také vykládat podle tehdy účinné právní úpravy, tj. podle § 35 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.: Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Judikatura k uvedenému ustanovení byla ustálena v závěru, že, „slovně vyjádřený obsah právního úkonu (smlouvy) lze vykládat podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, jen za předpokladu, že tvrzená vůle není v rozporu s jednoznačným jazykovým projevem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001).„, Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (...). Určitost písemného projevu je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu“ (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4913/2007, s odkazy na starší judikaturu).

17. K závěru, že pro výklad prohlášení vlastníka je rozhodná jen ta vůle jednajícího vlastníka, která je seznatelná z vlastního textu prohlášení, by ostatně bylo možné dojít i při výkladu podle současné právní úpravy. Prohlášení vlastníka je, podobně jako zakladatelské právní jednání právnických osob, určeno neurčitému počtu osob (např. budoucí nabyvatelé jednotek, budoucí členové orgánů společenství), které často nebyly a ani nemohly být přítomny jeho učinění a nemohly tedy vnímat okolnosti. K závěru, že takový právní úkon má být vykládán tak, jak by mu rozuměla osoba, které je určen, dospěl Nejvyšší soud např. v usnesení ze dne 5. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 5749/2017.

18. V projednávané věci se odvolací soud shoduje se závěrem soudu prvního stupně, že z textu prohlášení jednoznačně plyne, že balkony jsou součástí jednotek, neboť jsou uvedeny ve výčtu těchto součástí v popisu jednotlivých jednotek, přičemž ve výčtu společných částí budovy uvedeny nejsou. Skutečnost, že v popisu jednotky není balkon zopakován pod bodem 3, v němž jsou vypočteny součásti bytu, není podle odvolacího soudu rozhodná, neboť v tomto bodu nejsou uvedeny ani jiné prostory, jako kuchyně, pokoje nebo sklep. Mezi součástmi jsou uvedeny např. dveře a okna, vnitřní instalace kromě stoupacích vedení, nenosné příčky a bytové jádro, podlahové krytiny. Jedná se tedy o podrobnější vymezení součástí jednotky, než jsou prostory. Pokud v popisu

některých jednotek balkon uveden není, ačkoli se u nich ve skutečnosti nachází, souhlasí odvolací soud se závěrem soudu prvního stupně, že takový balkon je společnou částí budovy. Tento závěr však nijak nepopírá předchozí závěr o tom, že balkony uvedené v popisu jednotek jsou součástí těchto jednotek. Ani odvolací soud tedy v prohlášení neshledává žádné rozpory, které by měly za následek nesrozumitelnost určení právního režimu balkonů.

19. Protože předmětem řízení je usnesení shromáždění, které se konalo 29. 11. 2022, je třeba toto usnesení posoudit podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. po novele č. 163/2020 Sb. (dále jen, „o. z.“).

20. 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). Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se (odstavec 3).

21. Odvolací soud souhlasí se závěry soudu prvního stupně, že návrh byl podán včas, navrhovatelé jsou přehlasovanými vlastníky a že k podání návrhu měli důležitý důvod.

22. Podle § 1194 odst. 1 věty první o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

23. Podle § 1189 o. z. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu (odstavec 1). Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi (odstavec 2).

24. Podle § 245 o. z. na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přiči dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout. Podle § 1221 odst. 1 věty první o. z. nevyplyvá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy.

25. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022, uveřejněném pod R 98/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil, že, zákonná působnost společenství vlastníků ve smyslu § 1189 o. z. je omezena na oblast správy, provozu, údržby, oprav domu, jeho společných částí a pozemku, nemůže proto zasahovat do vlastnických práv k bytům (jednotkám) jednotlivých vlastníků. Společenství vlastníků se tak při úpravě svých stanov (jejich změně) může (je oprávněno) pohybovat pouze v rámci kompetencí vyplývajících z jeho působnosti. Rozhodne-li shromáždění společenství vlastníků prostřednictvím stanov o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek ohledně užívání bytu, jde o rozhodnutí, které bylo přijato v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, a hledí se na něj, jako by nebylo přijato (§ 245 o. z.)“

26. Jsou-li v projednávané věci balkony součástí jednotek a nikoli společnými částmi domu, nespadá jejich údržba, opravy či dokonce výměna do působnosti společenství. Rozhodlo-li shromáždění, že všem vlastníkům nechá rekonstruovat (vyměnit) jejich balkony, zasáhlo tím do jejich vlastnických práv a překročilo působnost, kterou mu dává zákon. Jeho rozhodnutí je tedy podle § 1221 odst. 1 ve spojení s § 245 o. z. nicotné, resp. se na ně hledí, jako by nebylo přijato.

27. Odvolací soud souhlasí také se závěrem soudu prvního stupně, že část o rekonstrukci balkonů v usnesení pod bodem 2 a o jejich financování pod bodem 3 nelze oddělit od ostatního obsahu těchto usnesení (§ 576 o. z.), neboť se z obsahu těchto usnesení ani z podkladů k nim připojených nepodává, jaká část schválených nákladů a jaká část úvěru je určena právě na rekonstrukci balkonů. Skutečnost, že podle soudu prvního stupně by měl být profesionální zhotovitel schopen vyčíslit samostatně náklady na rekonstrukci balkonů, není v rozporu se skutečností, že v projednávané věci k takovému samostatnému vyčíslení nedošlo. Společenství takové vyčíslení nepředložilo ani v odvolacím řízení.

28. Důvodová zpráva k uvedené novele občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. vysvětluje důvody jejího přijetí takto: „Navrhovaná změna reaguje 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 záležitostech týkající se správy domu a pozemku, a zároveň se doplňuje odstavce 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. Zdůrazňuje se tak, že předmětné ustanovení představuje úpravu obdobnou § 1139 obecné úpravy spoluvlastnictví, který se neomezuje pouze na prohlášení rozhodnutí za neplatné. Předmětné ustanovení představuje úpravu speciální vůči § 1139 a vylučuje v příslušném rozsahu obecnou úpravu spoluvlastnictví.“

29. Podle odvolacího soudu z textu novelizovaného znění § 1209 odst. 1 a 2 o. z. vyplývá, že hmotněprávní podmínkou uplatnění nároku na uspořádání poměrů vlastníků je existence přijatého usnesení shromáždění. Lhůta k podání návrhu totiž plyne ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl, a soud má rozhodnout, zda se rozhodnutí má uskutečnit s výhradami, bez nich, nebo vůbec.

30. Podle § 90 odst. 1 z. ř. s. v řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby rozhodne soud o tom, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, hledí-li se na něj, jako by nebylo přijato, i bez návrhu.

31. Podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021, uveřejněného pod R 43/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozhodnutí, na která se hledí, jako by nebyla přijata, jsou označována jako nicotná (nulitní), nevyvolávají žádné právní následky, nikoho nezavazují, nemohou konvalidovat. (...) zjistí-li soud v průběhu řízení o vyslovení neplatnosti orgánu právnické osoby, že na rozhodnutí se hledí, jako by nebylo přijato, rozhodne i bez návrhu o tom, že o rozhodnutí orgánu nejde, aniž by musel současně zamítnat návrh na vyslovení jeho neplatnosti.“

32. Z uvedených zákonných ustanovení tedy (v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu) plyne, že dospěje-li soud k závěru, že na usnesení shromáždění, které má být podle návrhu změněno podle § 1209 odst. 1 a 2 o. z. podle slušného uvážení, se hledí, jako by nebylo přijato, nemůže návrhu vyhovět. V projednávané věci však nejde o návrh na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění (tj. o jeho přezkum z hlediska souladu se zákonem a stanovami), nýbrž o návrh na jeho změnu, ve kterém soud zkoumá, zda sporné usnesení odpovídá rozumnému uspořádání poměrů společenství, a dospěje-li k závěru, že tomu tak není, upraví sám tyto poměry podle slušného uvážení. Ustanovení § 90 odst. 1 z. ř. s. tedy podle svého výslovného znění na projednávanou věc nedopadá.

33. Jazykový výklad by tedy vedl k závěru, že návrh by měl být zamítnut s odůvodněním, že není-li tu žádné usnesení shromáždění (neboť se na tvrzené usnesení hledí jako na nepřijaté), není co přezkoumat a měnit. Takový postup je však zjevně nerozumný, neboť navrhovatelé by museli zaplatit formálně úspěšnému společenství náklady řízení a novým návrhem se domáhat, aby soud určil, že sporné rozhodnutí je nicotné. Ustanovení § 90 odst. 1 z. ř. s., resp. stejně formulované ustanovení § 200e odst. 5 o. s. ř., ve znění novely č. 420/2009 Sb., účinné od 1. 12. 2009 do 31. 12. 2013, bylo do právní úpravy řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby zakotveno právě proto, aby takovému postupu zabránilo (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3397/2010). V době jeho zavedení však právní úprava změnu usnesení shromáždění společenství vlastníků podle slušného uvážení neznala a změna § 1209 o. z. novelou č. 163/2020 Sb. nebyla promítnuta do procesní úpravy. Odvolací soud tedy dospívá k závěru, že § 90 odst. 1 z. ř. s. lze použít analogicky i v řízení o návrhu na změnu usnesení shromáždění vlastníků. Zjistí-li tedy soud v řízení o návrhu na změnu rozhodnutí shromáždění vlastníků podle slušného uvážení, že napadené usnesení je nicotné, rozhodne i bez návrhu, že nejde o rozhodnutí shromáždění.

34. Soud prvního stupně tedy postupoval správně, jestliže na zjištění, že na sporná usnesení se hledí, jako by nebyla přijata, reagoval výrokem o jejich nicotnosti.

35. Vzhledem ke shora uvedenému odvolací soud usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné potvrdil (§ 219 o. s. ř.).

36. O nákladech odvolacího řízení odvolací soud rozhodl podle § 1 odst. 3 z. ř. s. ve spojení s § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o. s. ř. Plně úspěšní navrhovatelé se náhrady nákladů odvolacího řízení vzdali.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu do dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím soudu prvního stupně, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Praha 20. května 2024

JUDr. František Švantner
předseda senátu