

USNESENÍ

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Josefa Holejšovského a soudkyň JUDr. Lenky Broučkové a JUDr. Lenky Grollové ve věci

navrhovatele: **Mgr. Lukáš N.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupený
Mgr. Jiřím Slavíkem, advokátem, sídlem Zborovská 1690/49, 150 00
Praha 5,

za účasti: **Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov**, Koněvova 188,
Praha 3, sídlem Lukášova 2/188, 130 00 Praha 3, IČ 27368831,
zastoupené Mgr. Lukášem Damborským, advokátem, sídlem
Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha 1,

o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, **o odvolání navrhovatele** do rozsudku Městského soudu v Praze dne 30. března 2015, č.j. 5 Cm 8/2014-72,

takto:

I. Usnesení soudu prvního stupně se:

a) **potvrzuje** ve výroku I. bodech 1. až 4;

b) **mění** ve výroku I. bod 5. tak, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 8.7.2013 ve znění: „Člen společenství, který je v prodlení s plněním peněžitého závazku je povinen zaplatit SVJ smluvní pokutu ve výši 0,09% za každý den prodlení s plněním svého závazku počínaje prvním dnem prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná vždy jednou měsíčně do posledního dne každého kalendářního měsíce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo na náhradu případné škody. Uvedená smluvní pokuta nemá vliv na uplatnění úroku z prodlení. Statutární orgán je oprávněn uvedenou sankci (smluvní pokutu) a úrok z prodlení dle svého uvážení prominout“ není rozhodnutím orgánu účastníka.

II. Navrhovatel je povinen zaplatit účastníkovi na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů 24 684 Kč k rukám jeho zástupce Mgr. Lukáše Damborského, advokáta, do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným soudem prvního stupně dne 7.1.2014 se navrhovatel vůči účastníkovi domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek účastníka konaném dne 8.7.2013, o schválení nákladů za rok 2011 a za rok 2012, o schválení účetní závěrky za rok 2011 a za rok 2012 a dále o uložení povinnosti členům účastníka k úhradě smluvní pokuty ve výši

0,09% za každý den prodlení s plněním peněžitého závazku. V návrhu uvedl, že je vlastníkem bytové jednotky č. 188/512 v budově č.p. 188 postavené na pozemku parc. č. 1922/2, podílovým spoluvlastníkem nebytové jednotky č. 188/111 a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku parc. č. 1922/1 a parc. č. 1922/2 v k.ú. Žižkov v rozsahu 667/217314. Na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 8.7.2013, na kterém byla přijata napadená usnesení a navrhovatel se ho účastnil, hlasoval proti přijetí všech těchto usnesení. Navrhovatel je tedy přehlasovaným vlastníkem podle ustanovení § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále pouze ZVB). Navrhovatel má za to, že tabulky schválené společenstvím ve skutečnosti zahrnují výdaje, které nevynaložil účastník a které ani nebyly v jeho prospěch vynaloženy jinou osobou, případně náklady, které sice byly formálně vynaloženy účastníkem, ale ve prospěch pověřeného vlastníka či s ním propojených osob bez jakéhokoliv přínosu pro účastníka a jeho ostatní členy. Schválení rozúčtovaných nákladů má přímý vliv na rozsah povinností navrhovatele přispívat na náklady na služby poskytnuté v domě a na správu domu a pozemku. Napadená usnesení tím, že určují rozsah společných nákladů a též jejich rozúčtování mezi jednotlivé typy jednotek v domě, přímo zasahují do právního postavení navrhovatele jako vlastníka jednotky a jedná se proto o důležitou záležitost podle § 11 odst. 3 ZVB, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3246/2007 nebo 29 Cdo 3706/2010. Přijatá usnesení jsou v rozporu s ustanovením § 15 odst. 1 ZVB, které sleduje ochranu menšinových vlastníků jednotek v domě a to právě tím, že rozhodnutí o modifikaci zákonného podílu vlastníků na nákladech na správu společných částí domu a pozemku svěruje dohodě mezi vlastníky, nikoliv rozhodnutí shromáždění vlastníků. Vedle právních námitek shrnutých v návrhu navrhovatel vznesl námitky k jednotlivým položkám nákladů tak, jak byly v napadených usneseních schváleny, a to z důvodu, že schválené náklady za roky 2011 a 2012 prohlašují za náklady na správu společných částí domu i výdaje, které byly vynaloženy za jiným účelem anebo ve prospěch osob odlišných od účastníka, případně nebyly vynaloženy vůbec. Uzávěrky, které byly na předmětné schůzi k dispozici, nebyly v potřebném rozvahovém provedení podle § 7 odst. 1 zákona o účetnictví, vlastníci pak neměli možnost rozhodovat o uzávěrce, aniž si mohli ověřit, zda tato uzávěrka odpovídá účetnictví a poskytuje tak věrný obraz o hospodaření účastníka. Stanovení sankce za prodlení s platbami se pak rovněž dotýká právního postavení vlastníků, neboť je zavazuje k zaplacení sankce pro případ prodlení nad rámec zákonného úroku z prodlení. Samo usnesení je v rozporu s ustanovením § 544 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1963 Sb. (dále pouze obč. zák.), podle kterého k platnému ujednání o smluvní pokutě je třeba nejméně dvoustranný právní úkon. Shromáždění tedy svým usnesením nemůže zavázat jednotlivé vlastníky k povinnosti platit smluvní pokutu.

2. Rozsudkem uvedeným v záhlaví soud prvního stupně ve výroku I. bodech 1 až 4 zamítl návrh na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek účastníka ze dne 8.7.2013 o schválení nákladů za rok 2011 a 2012 a o schválení účetní závěrky za rok 2011 a za rok 2012. Ve výroku I. bodě 5 zamítl též návrh na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek účastníka ze dne 8.7.2013 o schválení uložení povinnosti členům účastníka k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,09% za každý den prodlení s plněním peněžitého závazku. Ve výroku II. zavázal navrhovatele zaplatit účastníkovi na nákladech řízení 10 890 Kč.
3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že:
 - návrh byl podán v zákonné lhůtě a navrhovatel je k jeho podání aktivně legitimován coby přehlasovaný vlastník jednotky,
 - na programu schůze shromáždění konaného dne 8.7.2013 bylo mimo jiné schválení nákladů na rok 2011 a 2012, schválení účetní závěrky za rok 2011 a 2012 včetně seznámení s auditem účetní závěrky za rok 2011 a 2012, schválení rozpočtu společenství, schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše příspěvků na fond oprav za rok 2013 a 2014 a schválení výše měsíčních záloh na služby za rok 2013,

- adresátovi pozvánky bylo zasíláno rozúčtování nákladů v jednotce za období 2011 a 2012 a současně vyúčtování nákladů za období 2011 a 2012 s vysvětlením základních údajů,
 - shromáždění konané dne 8.7.2013 bylo usnášeníschopné a mimo jiné schválilo náklady za účetní roky 2011 a 2012 dle přiložených tabulek, rovněž schválilo účetní uzávěrku společenství za rok 2011 a 2012, shromáždění se účastnilo 88,35% vlastníků, napadená rozhodnutí byla přijata 92,103% hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění, tedy 81,479% všech hlasů.
4. Poté, za použití § 11 odst. 3 ZVB soud prvního stupně uzavřel, že důležitou záležitostí se podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2008 sp. zn. 28 Cdo 3246/2007 rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samostatného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu využití jednotek. V rozhodnutí sp. zn. 29 Cdo 3706/2010 Nejvyšší soud konstatoval, že přehlasovaný vlastník může požádat soud o přezkum usnesení přijatého shromážděním zásadně pouze tehdy, má-li napadené usnesení významný dopad do právního postavení, práv či povinností společenství nebo jeho členů – vlastníků jednotek, je přitom povinen tvrdit skutečnosti, z nichž význam napadeného usnesení vyplývá a k jeho prokázání označit důkazy. I tehdy, má-li napadené rozhodnutí přijaté shromážděním významný dopad do právního postavení, práv či povinností společenství nebo jeho členů, by soud měl posuzovat, zda tvrzené porušení právních předpisů či stanov mělo závažné právní následky. Není-li tomu tak, nelze podle přesvědčení Nejvyššího soudu vyslovit neplatnost napadeného usnesení. Povinnost prokázat, že se v projednávané věci jedná o důležitou záležitost, měl navrhovatel. Navrhovatel však povinnost tvrzení, že se jedná o důležitou záležitost a že je tedy přípustný zásah soudu v intencích § 11 odst. 3 ZVB, neunesl. Pokud navrhovatel tvrdí protiprávnost předmětných usnesení, je otázka řešena již v komentáři k § 11 ZVB tak, jak uvedeno shora. Samotnými platbami za jiný subjekt, případně úhradou nákladů, které nevznikly, pak nemůže být přímo zasaženo do výsostné vlastnické sféry navrhovatele ani znemožněn výkon jeho vlastnického práva. Navrhovatel má dle stávající judikatury z titulu člena společenství vlastníků sice povinnost podrobit se vůli většiny, zároveň má právo domáhat se individuálně nápravy protiprávního stavu v intencích zákonné úpravy žalobou na náhradu škody, případně vydání bezdůvodného obohacení, o čemž byl soudem v rámci předvídatelnosti soudního rozhodnutí poučen. Rovněž tak ohledně přijetí sankčního ujednání v případě prodlení s platbami by otázka vzniku nároku na smluvní pokutu byla předmětem konkrétního soudního sporu. Soud tedy rozhodl, jak uvedeno ve výroku, a návrh zamítl. Nákladový výrok je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř.
5. Do tohoto usnesení podal navrhovatel včasné odvolání z důvodů uvedených v § 205 odst. 2 písm. b), d) a e) o.s.ř. Namítl, že soud návrh věcně nepřezkoumával a omezil se na konstatování, že napadená usnesení shromáždění vlastníků účastníka nepředstavují tzv. důležitou otázku ve smyslu § 11 odst. 3 ZVB a proto nepodléhají soudnímu přezkumu. Toto právní posouzení je dle názoru navrhovatele nesprávné. Soud nesprávně aplikoval judikaturu Nejvyššího soudu a nesprávně vyložil citované ustanovení zákona. Návrhem napadená usnesení zasahují zcela nepochybně do právního postavení navrhovatele, neboť jej nutí podílet se na úhradách nákladů, které buď vůbec nevznikly, anebo jde o náklady jiného vlastníka jednotek v domě. Podle ustálené judikatury lze usnesení shromáždění vlastníků přezkoumávat jen v řízení o návrhu přehlasovaného vlastníka. V kontextu této judikatury je projednávaný návrh jediným prostředkem právní ochrany před zvůli většinového vlastníka, který vahou svého hlasu ve shromáždění přenáší své vlastní náklady na ostatní vlastníky jednotek v domě. Jde proto o důležitou otázku podle § 11 odst. 3 ZVB. Navrhovatel navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
6. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadené usnesení a dospěl k závěru, že je částečně důvodné.

7. Předně odvolací soud konstatuje, že řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek zahájené po 1.1.2014 spadá pod právní úpravu zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále pouze z.ř.s.). Jedná se totiž o řízení ve statusové věci právnické osoby podle ustanovení § 85 písm. a) z.ř.s. ve spojení s ustanovením § 2 písm. e) z.ř.s. Účastníky řízení je proto nutno označit jako navrhovatele a dalšího účastníka (§ 6 odst. 1 z.ř.s.) a nikoliv jako žalobce a žalovaného, jak nesprávně učinil soud prvního stupně. Ve věci samé soud rozhodl rozsudkem, nikoliv usnesením (§ 25 odst. 1 z.ř.s.). Skutečnost, že soud prvního stupně ve věci samé na místo usnesením rozhodl rozsudkem, však není takovou vadou řízení, která by měla za následek zrušení rozhodnutí podle ustanovení § 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř.
8. Podle ustanovení § 3028 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále pouze o.z.) je nutno na posuzovanou věc aplikovat hmotněprávní úpravu platnou do 31.12.2013, tj. ZVB a obč. zák., neboť napadená usnesení shromáždění vlastníků jednotek byla přijata dne 8.7.2013.
9. Podle § 9 odst. 14 ZVB stanovy společenství musí obsahovat c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání, d) práva a povinnosti členů společenství.
10. Podle § 9a odst. 2 ZVB společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.
11. Podle § 11 ZVB společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů (odst. 1). Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů (odst. 2). Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne (odst. 3). K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů (odst. 4).
12. Podle § 13 odst. 1 ZVB vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.
13. Podle § 15 odst. 1 ZVB vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).
14. Podle § 544 obč. zák. obč. zák. sjednají-li strany pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda (odst. 1). Smluvní pokutu lze sjednat jen písemně a v ujednání musí být určena výše pokuty nebo stanoven způsob jejího určení (odst. 2).
15. 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.
16. Ze zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek společenství konané dne 8.7.2013 (dále jen Zápis) odvolací soud zjistil, že k návrhu Ing. Dany Pažoutové na doplnění programu o změnu stanov ohledně přeučtování daně z nemovitostí ji předsedající upozornil, že ke změně stanov účastníka je třeba přítomnosti notáře. Program schůze ani návrhy na jeho doplnění nepočítají se změnou

stanov či s jiným úkonem, ke kterému je třeba notáře. K bodu 5 Zápisu označeným jako Schválení nákladů za rok 2011, 2012 předsedající uvedl, že „dalším bodem programu je schválení nákladů za účetní roky 2011 a 2012. Spolu s pozvánkou na tuto schůzi obdržel každý vlastník rozúčtování nákladů na jednotku či jednotky (Náklady na jednotku), které vlastní a dále vyúčtování nákladů za období 2011 a 2012. Způsob rozúčtování nákladů je shodný s dosavadním způsobem rozúčtování, tedy: ... Vlastník jednotky je povinen uhradit Celkovou cenu za služby týkající se jednotky, která se rovná součtu ceny za Odběr médií v jednotce, ceny za Podíl jednotky na nákladech dle typu a ceny za Mimořádné náklady na jednotku“. Předsedající přečetl náklady za účetní rok 2011 a 2012 v členění specifikovaném v připojených tabulkách. V tabulkách jsou v rubrice „popis služby“ uvedena plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu, např. dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvoz odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, odvoz a likvidace odpadu, ostraha, pojištění, technická správa, servis výtahů. Poté bylo přijato usnesení o schválení nákladů za účetní rok 2011 v přednesené podobě a usnesení o schválení nákladů za účetní rok 2012 v přednesené podobě. Dále bylo pod bodem 6 Zápisu přijato usnesení o schválení účetní závěrky společenství za rok 2011 a o schválení účetní závěrky společenství za rok 2012. Na závěr bylo pod bodem 10 Zápisu označeného jako Různé přijato usnesení tohoto znění: „Člen společenství, který je v prodlení s plněním peněžitého závazku je povinen zaplatit SVJ smluvní pokutu ve výši 0,09% za každý den prodlení s plněním svého závazku počínaje prvním dnem prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná vždy jednou měsíčně do posledního dne každého kalendářního měsíce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo na náhradu případné škody. Uvedená smluvní pokuta nemá vliv na uplatnění úroku z prodlení. Statutární orgán je oprávněn uvedenou sankci (smluvní pokutu) a úrok z prodlení dle svého uvážení prominout“. Přijetí tohoto usnesení bylo odůvodněno špatnou platební morálkou některých členů účastníka.

17. Ze stanov společenství vlastníků jednotek, které jsou dle zjištění soudu prvního stupně ze srpna roku 2008 (dále pouze Stanovy) odvolací soud zjistil, že dle článku VII. odst. 1 je nejvyšším orgánem společenství shromáždění, které tvoří členové společenství. Dle článku VII. odst. 3 do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o b) schválení nebo změně stanov, e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle článku V., předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě, f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, m) dalších záležitostech společenství pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Článek XIV. upravuje práva a povinnosti člena společenství.
18. Odvolací soud vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně a po jeho doplnění v odvolacím řízení dospěl k následujícím závěrům.
19. Z citovaného ustanovení § 11 odst. 3 ZVB, a to konkrétně z jeho třetí a čtvrté věty vyplývá, že přehlasovaný vlastník jednotky se může vůči společenství vlastníků jednotek domáhat vyslovení neplatnosti přijatých usnesení shromáždění vlastníků jednotek, jsou-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.6.2013 sp. zn. 29 Cdo 2563/2011 veřejnosti dostupný na jeho webových stránkách) za podmínky, že jde o důležitou záležitost. V usnesení ze dne 22.10.2008 sp. zn. 28 Cdo 3246/2007 veřejnosti dostupném na webových stránkách Nejvyššího soudu Nejvyšší soud uvedl: „Dovolací soud již dříve zdůraznil, že text zákona č. 72/1994 Sb., akcentoval po novele č. 103/2000 Sb. (viz. § 9a o rozúčtování cen služeb a další návazná ustanovení) oprávnění společenství vlastníků rozhodovat, při respektu ke spoluvlastnickému principu, o snášení nákladů vzniklých při provozu domu (ceny služeb, správa domu). Vyjadřuje to nadále i § 13 odst. 1 zákona, podle něhož se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho podílu na společných

částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1253/2006)“. V tomto usnesení Nejvyšší soud též dospěl k závěru, že „důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 ZVB se rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití“. Tento svůj názor vyslovil Nejvyšší soud i v dalších rozhodnutích, např. v rozhodnutí ze dne 14.8.2014 sp. zn. 29 Cdo 2276/2012. V usnesení ze dne 19.3.2014 sp. zn. 26 Cdo 421/2014 veřejnosti dostupném na jeho webových stránkách dospěl Nejvyšší soud k závěru, že usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a usnesení o schválení účetní závěrky důležitou záležitostí není. Od tohoto názoru se odvolací soud nemá důvodu odchýlit ani v posuzované věci.

20. Ze Zápisu vzal odvolací soud za prokázáno, že přijatá usnesení o schválení nákladů za rok 2011 a za rok 2012 jsou dle svého obsahu usneseními o rozúčtování nákladů vzniklých při provozu domu (ceny služeb, správa domu) neboli rozúčtování Celkové ceny za služby týkající se jednotky. Vyplyvá to z textu bodu 5 Zápisu, ve kterém je definováno, co se rozumí pod pojmem „náklady na jednotku“ a dále z připojených tabulek s popisem rozúčtovaných služeb. Předmětem schválených usnesení nebylo stanovení způsobu tohoto rozúčtování. Odvolacímu soudu je známo z jeho úřední činnosti, že způsob rozúčtování cen služeb byl schválen usnesením shromáždění vlastníků jednotek účastníka ze dne 7.8.2009, jehož platnost není odvolací soud v tomto řízení oprávněn přezkoumávat. Předmětnými usneseními bylo schváleno pouze rozúčtování cen služeb za rok 2011 a za rok 2012, nikoliv stanovení způsobu (pravidel) tohoto rozúčtování. Přijetí usnesení o schválení rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle § 9a odst. 2 ZVB, kteréžto rozhodování do působnosti shromáždění vlastníků jednotek patří podle citovaného ustanovení § 11 odst. 4 ZVB, však není důležitou záležitostí. Důležitou záležitostí není ani schválení účetní závěrky (viz judikatura uvedená shora).
21. V posuzované věci bylo prokázáno, že návrh byl podán včas, tj. před uplynutím 6 měsíční prekluzivní lhůty stanovené v ustanovení § 11 odst. 3 věta čtvrtá ZVB. Navrhovatel je k podání návrhu coby přehlasovaný vlastník jednotky aktivně legitimován. Nebylo však prokázáno, že napadená usnesení o schválení nákladů za rok 2011 a 2012 a o schválení účetní závěrky za rok 2011 a za rok 2012 jsou důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 třetí věta ZVB. Soud prvního stupně proto nepochybil, když návrh v této části zamítl. Odvolací soud proto postupoval podle ustanovení § 219 o.s.ř. a napadený rozsudek v části výroku I. bod 1 až 4 pro jeho věcnou správnost potvrdil.
22. Ohledně usnesení shromáždění vlastníků jednotek účastníka o povinnosti zaplatit účastníkovi smluvní pokutu ve výši 0,09% za každý den prodlení s plněním závazku členem společenství (výrok I. bod 5) se odvolací soud ztotožnil s námitkou navrhovatele, že se jedná o smluvní sankci (nikoliv zákonnou) za porušení povinnosti upravenou v ustanovení § 544 odst. 1 obč. zák., která musí být sjednána písemně (§ 544 odst. 2 obč. zák.). Usnesení shromáždění vlastníků jednotek je právní skutečností, nikoliv smluvním ujednáním mezi společenstvím vlastníků jednotek a vlastníky jednotek. Z toho vyplývá, že povinnost členů společenství vlastníků jednotek k úhradě smluvní pokuty by mohla být stanovena pouze ve stanovách, neboť stanovy jsou smluvním ujednáním svého druhu (sui generis). Ze znění předmětného usnesení shromáždění vlastníků jednotek a ani ze Zápisu však nevyplývá, že napadené usnesení o povinnosti vlastníků jednotek platit účastníkovi smluvní pokutu bylo přijato jako změna stanov podle článku VII. odst. 3 písm. b) Stanov. Shromáždění vlastníků jednotek jinak než změnou stanov své členy k povinnosti platit smluvní pokutu za porušení povinností stanovených ve stanovách zavázat nemůže a vzhledem k tomu si rozhodnutí o této záležitosti nemůže ani aťahovat, tj. vyhradit k rozhodnutí podle článku VII. odst. 3 písm. m) Stanov. Ze Zápisu však ani nevyplývá, že by shromáždění přijalo usnesení o vyhrazení si přijetí rozhodnutí o smluvní pokutě do své působnosti. Znamená to, že napadené usnesení o smluvní pokutě přijalo shromáždění vlastníků jednotek konané dne 8.7.2013 mimo svoji působnost stanovenou v článku VII. odst. 3 Stanov. Usnesení, které shromáždění

vlastníků jednotek přijalo mimo svoji působnost, nemá žádné právní účinky a nelze proto k němu přihlížet. Odvolací soud proto postupoval podle ustanovení § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. ve spojení s § 90 odst. 1 z.ř.s. a rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. bod 5 změnil tak, že nejde o rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že se jedná o nicotné usnesení shromáždění vlastníků jednotek, nebylo nutno se zabývat otázkou, zda ohledně tohoto usnesení jde o důležitou záležitost. Pro úplnost odvolací soud dodává, že předmětné usnesení o smluvní pokutě je navíc neurčité, neboť v něm není uvedeno, který peněžitý závazek člena spolčenství by měl být smluvní pokutou sankcionován.

23. Nákladový výrok je odůvodněn ustanovením § 224 odst. 2 ve spojení s § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť účastník měl neúspěch v poměrně nepatrné části. Náhrada nákladů před soudem prvního stupně se skládá z odměny advokáta 3 100 Kč za jeden úkon právní služby vypočtené z punkta 50 000 Kč podle § 9 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 177/1996 Sb. Za 5 úkonů právní služby činí odměna za zastupování advokátem 15 500 Kč, náhrada 5 režijních paušálů po 300 Kč činí 1 500 Kč a náhrada 21% DPH je 3 570 Kč, celkem za řízení před soudem prvního stupně 20 570 Kč. Za odvolací řízení náleží účastníkovi odměna za zastupování advokátem ve výši 3 100 Kč za jeden úkon právní služby (účast na jednání před odvolacím soudem dne 1.2.2018), náhrada jednoho režijního paušálu po 300 Kč a náhrada 21% DPH ve výši 714 Kč, celkem za odvolací řízení 4 114 Kč. Celkové náklady řízení účastníka tak činí 24 684 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je dovolání přípustné, jestliže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu prvního stupně dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu 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 (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.).

Praha 1. února 2018

JUDr. Josef Holejšovský, v.r.
předseda senátu