

# Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022, ECLI:CZ:NS:2023:26.CDO.854.2022.1

**Číslo:** 98/2023

## **Právní věta:**

Společenství vlastníků se 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 ně, jako by nebylo přijato (§ 245 o. z.).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 15.03.2023

**Spisová značka:** 26 Cdo 854/2022

**Číslo rozhodnutí:** 98

**Číslo sešitu:** 10

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Společenství vlastníků jednotek, Stanovy

**Předpisy:** § 1175 odst. 1 o. z.

§ 1189 o. z.

§ 1194 odst. 1 o. z.

§ 245 o. z.

§ 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání účastníka proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 10. 2021, sp. zn. 6 Cmo 86/2020.*

## **I.**

### **Dosavadní průběh řízení**

1. Návrhem došlým soudu dne 17. 8. 2017 se navrhovatel jako přehlasovaný vlastník jednotky domáhal vyslovení (určení) neplatnosti rozhodnutí shromáždění účastníka ze dne 18. 5. 2017, kterým bylo schváleno nové znění stanov. Svůj nárok odůvodnil jednak procedurálními důvody spočívajícími v tom, že došlo k opakované změně znění původně včas zveřejněného návrhu nových stanov. Další jednotlivé důvody neplatnosti spatřoval ve vztahu ke třem výslovně vymezeným ustanovením stanov,

konkrétně čl. VI., odstavce 8., 18., 19. Měl za to, že odstavec 8 nepřipustně omezuje možnost vlastníka nechat se na shromáždění zastoupit jinou osobou na základě plné moci, jestliže připouští zastoupení pouze vlastníkem jiné jednotky v domě nebo osobou s trvalým pobytem v tomto domě. Za rozporný s § 253 odst. 3 ve spojení s § 1221 zákona č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále jen „o. z.“), považoval odstavec 18, který umožňoval rozhodnout záležitost, jež nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, se souhlasem jen tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství. Ohledně odstavce 19, který podmiňoval užívání jednotek ve vlastnictví členů společenství k opakovanému krátkodobému pronájmu (kratšímu 3 měsíců) či k poskytování ubytovacích služeb souhlasem všech členů, uvedl, že společenství vlastníků je ve smyslu § 1194 odst. 1 o. z. právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, proto do jeho zákonné působnosti nespadá možnost omezovat způsob užívání jednotek ve vlastnictví členů společenství, neboť jde o oprávnění náležející výlučně vlastníkovi jednotky podle § 1175 odst. 1 a § 1012 o. z. Omezení vlastníka jednotky ve způsobu užívání jeho majetku tak představuje nepřipustný zásah do výkonu jeho vlastnického práva ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod.

2. Městský soud v Praze (soud prvního stupně) usnesením ze dne 21. 11. 2019, č. j. 80 Cm 8/2018-111, návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění účastníka zamítl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

3. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že rozhodnutí shromáždění účastníka je platné. Uvedl, že shromáždění bylo svoláno řádně v souladu s § 1207 odst. 1 a 2 o. z., a neshledal věcný rozpor přijatého rozhodnutí se zákonem. Ve vztahu k čl. VI. odstavci 8 dovodil, že pro zastoupení na jednání shromáždění je třeba aplikovat ustanovení § 441 odst. 1 o. z., přičemž dikce přijatého znění stanov tomuto ustanovení neodporuje. Ohledně čl. VI. odstavce 18 uzavřel, že s ohledem na speciální úpravu svolávání, jednání a rozhodování shromáždění společenství v §§ 1206 – 1208 se ustanovení § 253 odst. 3 o. z. nepoužije. K čl. VI. odstavce 19 konstatoval, že vykonává-li vlastník (navrhovatel) své vlastnické právo způsobem, který ostatní vlastníky omezuje ve výkonu jejich zcela totožných práv, není v rozporu s právními předpisy, pokud ostatní vlastníci prostřednictvím nejvyššího orgánu společenství omezili v souladu s ustanovením § 1208 písm. a) o. z. jeho vlastnické právo. Za „účelově zužující výklad“ označil výklad ustanovení § 1194 odst. 1 o. z., respektive § 1189 odst. 1 o. z. tak, že rozhodnout popsáním způsobem o omezení vlastnického práva není v kompetenci shromáždění. Poukázal i na to, že při poskytování krátkodobých pronájmů a ubytovacích služeb dochází k porušení stavebních a daňových předpisů.

4. K odvolání navrhovatele Vrchní soud v Praze (odvolací soud) usnesením ze dne 13. 10. 2021, č. j. 6 Cmo 86/2020-167, rozhodl tak, že usnesení soudu prvního stupně se v bodě I. výroku, pokud jím bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vyslovení neplatnosti stanov, přijatých shromážděním účastníka dne 18. 5. 2017, a to jejich článku VI. odstavce 8, 18 a 19 (jejichž znění citoval) mění tak, že nejde o rozhodnutí shromáždění účastníka. Ve zbývajícím rozsahu bodu I. výroku rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.); zároveň rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výrok II.).

5. Co se týká čl. VI. odstavce 8, dospěl odvolací soud k názoru, že omezení zastoupení zakotvené ve stanovách není možné, neboť odporuje kogentnímu ustanovení občanského zákoníku ve vztahu k zastoupení. Shromáždění nemá oprávnění rozhodovat o tom, koho smí vlastník ustanovit svým zástupcem na jednání shromáždění na základě plné moci. Neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně ani ohledně správnosti znění stanov v čl. VI. odstavce 18, s odůvodněním, že bylo schváleno v podobě, odporující znění ustanovení § 253 odst. 3 ve spojení s § 1221 věta první o. z. Shromáždění účastníka není oprávněno rozhodovat o tom, jak velké kvorum postačuje k souhlasu o rozhodování o záležitosti, jež nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, je-li tato otázka upravena zákonem. K čl. VI. odstavce 19 uvedl, že shromáždění společenství vlastníků nemá právo omezovat svým rozhodnutím (stanovami) výkon vlastnického práva vlastníka bytu, který je omezený ve

smyslu § 1012 o. z. zásadně jen vlastnickým právem vlastníka jiného (žaloba by vycházela z vlastnictví, nikoli z členství ve společenství vlastníků jednotek). Závěrem shrnul, že usnesení shromáždění účastníka, jestliže jím byly schváleny navrhovatelem výslovně napadené části stanov, bylo přijato v záležitostech, o kterých nemá shromáždění působnost rozhodnout. Proto aplikoval § 245 ve spojení s § 1221 o. z. a ve smyslu § 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízení soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 292/2013 Sb.“), rozhodl, že o rozhodnutí účastníka v této části nejde, neboť se na ně hledí, jako by nebylo přijato.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

6. Proti usnesení odvolacího soudu podal účastník dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „o. s. ř.“. Dovolání podle svého obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) směřuje pouze do měnicího výroku I. usnesení odvolacího soudu v části, která se týká čl. VI. odstavce 19 stanov účastníka, tedy možnosti upravit ve stanovách společenství vlastníků omezení vlastníka bytu (jednotky) v jeho užívání k poskytování ubytovacích služeb nebo k opakovanému krátkodobému pronájmu, přičemž tuto otázku považoval za dosud neřešenou. Nesouhlasil s aplikací § 245 o. z. a § 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb. a odvolacímu soudu vytýkal, že se argumentačně nevypořádal s tím, kam může společenství vlastníků zajít ve svých pravomocech ohledně užívání bytu (jednotky), s nímž je nedílně spojeno i právo užívání společných prostor v domě, jejichž regulace do působnosti společenství náleží. Měl za to, že se odvolací soud odchýlil od judikatury dovolacího soudu, jestliže se nezabýval otázkou, zda byly splněny předpoklady normované § 1209 o. z. pro přezkoumání platnosti rozhodnutí shromáždění účastníka, zejména zda bylo splněno věcné hledisko, tedy existence důležitého důvodu, a jestliže se vyhnul posouzení věci podle § 260 o. z. Navrhl, aby rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno a věc mu vrácena k dalšímu řízení.

7. Navrhovatel se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry odvolacího soudu s odůvodněním, že do vlastnického práva vlastníka jednotky lze zasáhnout jen na základě a v mezích zákona, který však takový zásah shromáždění vlastníků neumožňuje. Společenství vlastníků má ze své povahy působnost a svéprávnost omezenou na předmět činnosti, do něhož patří správa domu a pozemku, nikoli správa bytů (jednotek). Proto odvolací soud správně aplikoval § 245 o. z., jehož použití pro poměry společenství vlastníků je judikaturou aprobováno. Navrhl, aby dovolací soud dovolání odmítl, případně s ohledem na věcnou správnost napadeného rozhodnutí zamítl.

## **III.**

### **Přípustnost dovolání**

8. Nejvyšší soud České republiky shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka, zda může společenství vlastníků ve svých stanovách omezit vlastníka jednotky při užívání bytu k opakovanému krátkodobému pronájmu či poskytování ubytování, nebyla dovolacím soudem řešena.

## **IV.**

### **Důvodnost dovolání**

9. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady

nevplynuly ani z obsahu spisu.

10. Předně je třeba zdůraznit, že s ohledem na to, že napadené rozhodnutí bylo přijato na shromáždění účastníka dne 18. 5. 2017, je třeba věc posoudit podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále opět jen „o. z.“) – viz čl. II přechodná ustanovení zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

11. Podle § 1175 odst. 1 o. z. má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Podle § 1189 odst. 1 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 zahrnuje i činnosti spojené s 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.

Podle § 1189 odst. 2 o. z. se má za to, že správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Podle § 1190 o. z. osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

Podle § 1194 odst. 1 o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

12. V případě právní úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví podle části třetí, dílu 4, oddílu 5 o. z. se projevuje specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky (nyní bytu jako součásti jednotky – srov. § 1159 o. z.) na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Je zřejmé, že kombinace výlučného a podílového (spolu)vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2012, sp. zn. [II. ÚS 2973/09](#), a ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. [I. ÚS 752/15](#)).

13. Důsledky takto pojatého bytového spoluvlastnictví řeší právní úprava občanského zákoníku mimo jiné prostřednictvím zavedením tzv. společenství vlastníků (dále též jen „společenství“), jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej zmíněná právní úprava předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost (§ 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 20 odst. 1 a § 15 odst. 1 o. z.). Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost (§ 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2 o. z.), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost, současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle ustanovení § 1190 o. z., nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. [26 Cdo 3553/2017](#), proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 7. 8. 2018, sp. zn.

[I. ÚS 2325/18](#). V poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 dospěl k obsahově shodnému závěru Nejvyšší soud např. v usnesení ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. [26 Cdo 5610/2015](#).

14. Legální definici správy domu a pozemku obsahuje ustanovení § 1189 odst. 1 o. z. Citované ustanovení vymezuje tuto správu jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, 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; pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak (nově) vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku [k tomu viz též § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 o. z.].

15. Z uvedeného výkladu § 1189 o. z. vycházela i judikatura dovolacího soudu, jestliže dovedla aktivní legitimaci společenství vlastníků ve sporech o splnění povinností týkajících se společných částí domu a pozemku (srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. [26 Cdo 3553/2017](#), či jeho rozsudek ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. [26 Cdo 379/2019](#), uveřejněný pod č. 70/2020 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek).

16. Nejvyšším orgánem společenství je jeho shromáždění (§ 1205 odst. 5 věta první o. z.), které tvoří všichni vlastníci jednotek (§1206 odst. 1 věta první o. z.). Působnost shromáždění je upravena v § 1208 o. z., přičemž primárně do ní patří změna stanov [§ 1208 písm. a) o. z.]. Stanovy společenství jakožto smlouva *sui generis* představují základní „dokument“, jímž se řídí jeho vnitřní poměry (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2015, sp. zn. [29 Cdo 3024/2012](#)).

17. Obsah stanov vymezuje demonstrativně § 1200 odst. 2 o. z., který stanoví jejich minimální obsah. Podle § 1200 odst. 2 písm. c) o. z. je sice povinnou náležitostí stanov úprava členských práv a povinností i způsob jejich uplatňování, tím se však rozumí práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství vlastníků (např. právo účasti na shromáždění a právo na něm hlasovat, právo být volen do orgánů společenství či povinnost ručit za dluhy společenství). Není proto možné stanovami omezit práva vyplývající z vlastnictví jednotky.

18. Další povinnou náležitostí stanov jsou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Těmito pravidly by většinou mohly být buď nahrazeny dosavadní domovní řády, anebo by mohl být ve stanovách vytvořen základ pro tvorbu domovního řádu, který by vycházel z pravidel určených stanovami. V úvahu přichází např. pravidla pro dodržování nočního klidu, pravidla pro zamykání domu či nakládání s klíči. Tato pravidla se však mohou týkat jen užívání společných částí, proto ani zde nemá omezení vlastníka bytu své místo. Užívání bytu a společných částí je neoddělitelně spjata a vlastník jednotky je povinen se těmito pravidly řídit, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu (§ 1176 o. z.). Musí však vždy jít o pravidla, jejichž smyslem a účelem je vskutku upravit užívání společných částí, nikoliv ve skutečnosti omezit nakládání s bytem (jednotkou).

19. Základní vymezení práv a povinností vlastníka jednotky obsahuje § 1175 odst. 1 o. z., podle něhož má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a zároveň užívat společné části, přičemž je omezen stejnými právy jiných vlastníků jednotek. Jde o vyjádření obecného práva a povinnosti každého vlastníka v návaznosti na § 1012 o. z. o předmětu a obsahu vlastnického práva a jeho omezení podle § 1013 o. z., modifikované specifickými znaky bytového spoluvlastnictví. Z citovaného ustanovení tak plyne právo vlastníka jednotky s bytem libovolně a výlučně nakládat, ale zároveň i možnost ostatních vlastníků jednotek se bránit proti případnému zneužití toho práva nežádoucím způsobem negatorní žalobou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. [26 Cdo 287/2018](#), i dřívější judikaturu tam uvedenou).

20. V případě, že vlastník jednotky užívá byt k jinému účelu, než vyplývá z prohlášení (§ 1166 o. z.) – např. právě k ubytování cizích osob ke krátkodobému pronájmu a opakovaně (dlouhodobě) tím ruší obvyklý klid a pořádek v domě, má společenství vlastníků možnost postupovat podle § 1184 odst. 1 o. z. a navrhnout nucený prodej jednotky toho vlastníka, který přes písemnou výstrahu své povinnosti porušuje způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, přičemž tento proces byl upřesněn a zjednodušen provedenou novelizací občanského zákoníku zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinné od 1. 7. 2020.

21. Lze tak uzavřít, 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.).

22. Soudní praxe se již ustálila v závěru, že § 245 o. z., který definuje vady, pro které se na rozhodnutí členské schůze nebo orgánu spolku hledí, jako by nebylo přijato (jde o rozpor rozhodnutí s dobrými mravy, změnu stanov v rozporu s kogentními ustanoveními zákona a rozhodnutí v záležitosti, která nepatří do jeho působnosti), se podle § 1221 o. z. použije i v poměrech společenství vlastníků (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. [27 Cdo 4639/2018](#), uveřejněné pod číslem 84/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. [26 Cdo 2275/2021](#), nebo jeho usnesení ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. [26 Cdo 3352/2021](#)). Rozhodnutí, na která se hledí, jako by nebyla přijata, jsou označována jako nicotná (nulitní), nevyvolávají žádné právní následky, nikoho nezavazují, nemohou konvalidovat. Z procesního hlediska pak vyplývá z § 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., že 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 zamítnout návrh na vyslovení jeho neplatnosti (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. [29 Cdo 1817/2016](#), uveřejněné pod číslem 46/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

23. Poměřováno shora uvedenými závěry je rozhodnutí odvolacího soudu správné.

24. Ohledně další otázky dovolatele, zda byly splněny předpoklady normované § 1209 o. z. pro přezkoumání platnosti rozhodnutí shromáždění účastníka, zejména zda bylo splněno věcné hledisko existence důležitého důvodu, dovolací soud pro úplnost uvádí, že je výrazem standardní soudní praxe, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek o změně stanov společenství představuje důležitý důvod ve smyslu ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. [26 Cdo 3465/2017](#), a ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. [26 Cdo 781/2018](#) – ústavní stížnosti podané proti citovaným usnesením odmítl Ústavní soud usneseními ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. [I. ÚS 1273/18](#), a ze dne 2. 7. 2019, sp. zn. [II. ÚS 2240/18](#)). Odvolací soud však tuto otázku neřešil, jestliže považoval rozhodnutí účastníka za nulitní, nikoli neplatné. Ze stejného důvodu tak nepřichází v úvahu aplikace § 260 o. z., na kterou poukazuje dovolatel.

25. Z pohledu uplatněných dovolacích námitek je napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].