

# Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.10.2019, sp. zn. 26 Cdo 1657/2018, ECLI:CZ:NS:2019:26.CDO.1657.2018.1

**Číslo:** 66/2020

**Právní věta:** Ustanovení § 260 o. z., týkající se neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, se ve spojení s § 1221 o. z. použije přiměřeně i v poměrech společenství vlastníků. Vlastník jednotky je oprávněn nechat se zastoupit na shromáždění jinou osobou (odlišnou od vlastníka jednotky).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.10.2019

**Spisová značka:** 26 Cdo 1657/2018

**Číslo rozhodnutí:** 66

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Společenství vlastníků jednotek, Zastoupení

**Předpisy:** § 1209 o. z.

§ 1221 o. z.

§ 260 o. z.

§ 436 o. z.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Krajský soud v Ostravě (soud prvního stupně) usnesením ze dne 23. 2. 2017, č. j. 29 Cm 90/2016-82, ve výroku I. zamítl návrh na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění Společenství vlastníků XY (dále jen „Společenství“), konaného dne 11. 1. 2016, kterým byly schváleny pod bodem 5. nové stanovy (dále jen „usnesení shromáždění Společenství“ nebo též jen „usnesení“), ve výroku II. řízení ve zbývající části zastavil (v důsledku zpětvzetí žaloby) a současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

2. K odvolání navrhovatele Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 21. 11. 2017, č. j. 5 Cmo 156/2017-139, usnesení soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že neplatnost usnesení shromáždění Společenství se nevyslovuje, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se nejprve zabýval podmínkami pro přezkum rozhodnutí shromáždění ve smyslu § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), a zjistil, že návrh byl podán včas, přehlasovaným vlastníkem jednotky a je dán důležitý důvod pro přezkum rozhodnutí shromáždění, neboť usnesením byla schválena změna stanov. Dále dospěl (s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. [29 Cdo 3399/2010](#)) k závěru, že nedošlo k platnému

přijetí usnesení o schválení nových stanov, neboť nebylo dosaženo potřebné tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství (vyplývající z dosud platných stanov přijatých na shromáždění vlastníků dne 30. 10. 2008) vzhledem k tomu, že proti přijetí stanov hlasoval navrhovatel, který disponoval 24,78 % hlasů, a že za vlastníci jednotky XY v rozsahu 12,58 % hlasů hlasovala L. Š., která ji neoprávněně zastupovala na shromáždění na základě plné moci, ačkoli dosavadní stanovy možnost zastoupení třetí osobou na základě plné moci neupravují. I přes uvedené porušení stanov odvolací soud s odkazem na § 260 odst. 1 o. z. neplatnost usnesení shromáždění Společenství nevyslovil s odůvodněním, že s ohledem na okolnosti případu nepředstavovalo závažný zásah do práv vlastníků jednotek či Společenství samotného (v této souvislosti zdůraznil, že bylo nepochybně vůli vlastnice M. U. nechat se na shromáždění zastoupit na základě plné moci) a je v jeho zájmu neplatnost usnesení nevyslovit, protože stanovy představují základní „dokument“, jímž se řídí jeho vnitřní poměry i práva a povinnosti jednotlivých vlastníků. Za nedůvodné považoval námítky navrhovatele, že neměl možnost se předem seznámit s návrhem na změnu stanov s odůvodněním, že ze skutkových zjištění soudu prvního stupně plyne, že návrh nových stanov byl umístěn k nahlédnutí ve vestibulu domu a byl rovněž k dispozici u pověřeného vlastníka N.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

3. Proti usnesení odvolacího soudu podal navrhovatel včasné dovolání. Namítal, že odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu (od usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [26 Cdo 4567/2016](#)), jestliže na daný případ aplikoval § 260 odst. 1 o. z., neboť takový postup není podle citovaného rozhodnutí při rozhodování soudu podle § 1209 o. z. možný. Navíc zpochybnil i kritéria, z nichž při použití § 260 odst. 1 o. z. vycházel odvolací soud, zejména poukázal na to, že nadřadil subjektivní pohnutky vlastnice pro neplatné udělení plné moci k zastupování na shromáždění nad zájem Společenství. Za dosud neřešenou pak pokládal otázku, zda skutečnost, že nebylo umožněno členu společenství se před hlasováním seznámit s návrhem na změnu stanov, je důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění. Navrhl, aby dovolací soud zrušil usnesení odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

## **III.**

### **Přípustnost dovolání**

4. Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání navrhovatele projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 – dále jen „o. s. ř.“. 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.). Poté se zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

5. Dovolací soud předně podotýká, že dovolání není přípustné pro řešení druhé dovolatelem nastolené otázky, neboť odvolací soud povinnost svolavatele shromáždění vlastníků jednotek umožnit vlastníkům seznámit s podklady pro jeho konání nezpochybnil, ale na základě skutkových zjištění dovedl, že dovolatel tuto možnost měl, ale nevyužil ji. Dovolatel tak ve skutečnosti zpochybňuje skutkové závěry odvolacího soudu, nikoli jeho právní posouzení (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), což přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládá.

6. Naproti tomu je dovolání přípustné ve vztahu k otázce aplikace § 260 o. z. při rozhodování soudu podle § 1209 odst. 1 o. z., neboť v judikatuře Nejvyššího soudu nebyla výslovně řešena.

## **IV.**

### **Důvodnost dovolání**

7. 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 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel existenci těchto vad netvrdil a neplyne ani z obsahu spisu.

Podle § 1209 odst. 1 o. z. 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 o. z. 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.

Podle § 258 o. z. 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.

Podle § 259 o. z. 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.

Podle § 260 odst. 1 o. z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.

Podle § 260 odst. 2 o. z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

8. V usnesení ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [26 Cdo 4567/2016](#), Nejvyšší soud dovodil, že postupem podle § 1209 odst. 1 o. z. se přehlasovaný vlastník jednotky (omezení osobní) může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním; může tak učinit pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití; takovým usnesením zásadně není rozhodnutí o zvýšení plateb do fondu oprav, nejde-li o zvýšení extrémní. Zároveň zde zaujal názor, že je-li ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. ustanovením speciálním, zařazeným v rámci ustanovení o společenství vlastníků, a řeší ochranu vlastníka jednotky z hlediska osobního, časového i věcného, je pro tento případ vyloučena podpůrná aplikace ustanovení o spolku ve smyslu § 1221 o. z. (v této souvislosti citoval § 258, § 259 a § 260 o. z.), neboť ta připadá v úvahu pouze tehdy, nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného.

9. Z odůvodnění tohoto usnesení plyne, že Nejvyšší soud se zabýval přiměřeným použitím ustanovení o spolku z hlediska vymezení osobního, časového a věcného, tedy, kdo je oprávněn domáhat se vyslovení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, v jaké lhůtě a v jakém případě (z jakého důvodu), a v této souvislosti vyloučil použití ustanovení § 258 a § 259 o. z., která formulují tato hlediska odlišně od speciálního ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. Možnost aplikace § 260 o. z. však

Nejvyšší soud tímto rozhodnutím nevyločil a ani ji fakticky neřešil.

10. Již za dřívější právní úpravy (účinné do 31. 12. 2013) Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. [29 Cdo 3399/2010](#), vyslovil názor, že neplatnost usnesení přijatého shromážděním soud v řízení o žalobě podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nevysloví, nedošlo-li zjištěným porušením právních předpisů či stanov s ohledem na okolnosti případu k závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, nebo bylo-li by vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění závažně zasaženo do práv nabytých třetími osobami v dobré víře, přičemž tento názor s ohledem na absenci obdobného ustanovení v citovaném zákoně odůvodnil principem proporcionality jako obecnou právní zásadou, vycházející v této souvislosti i z úpravy obsažené v zákoně č. 513/1991 S., obchodním zákoníku, pro přezkum platnosti usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti (§ 183 odst. 1) či družstva (§ 242 odst. 2).

11. V současné úpravě je princip proporcionality zakotven také v § 260 o. z., jenž se týká neplatnosti rozhodnutí orgánů spolku. Podle důvodové zprávy je účelem tohoto ustanovení řešení konfliktu individuálního zájmu člena a kolektivního zájmu spolku, přičemž preferuje obecnější zájem této korporace na stabilitě jejích poměrů (odstavec 1) a poskytuje ochranu práv třetích osob nabytých v dobré víře (odstavec 2). Výslovně v něm jsou upraveny důvody, za kterých soud nevysloví neplatnost rozhodnutí orgánu spolku, ačkoliv je v rozporu se zákonem či stanovami.

12. Právní úprava společenství vlastníků obdobné ustanovení neobsahuje, a tudíž jeho použití nevylučuje. Lze proto přijmout závěr, že prostřednictvím § 1221 o. z. se § 260 o. z. použije přiměřeně i v poměrech společenství vlastníků, neboť i v tomto případě je nutno (se jeví vhodné) dát přednost při porušení zákona nebo stanov s méně závažnými následky zájmu společenství před individuálním zájmem vlastníka jednotky, nebo ochraně práv třetích osob nabytých v dobré víře, a to i s přihlédnutím k tomu, že i za dřívější úpravy byl tento postup využíván.

13. Postup při aplikaci § 260 v řízení o návrhu na vyslovení neplatnosti orgánu spolku vyložil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 19. 7. 2018, sp. zn. [29 Cdo 3307/2016](#), uveřejněném pod č. 87/2019 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ve kterém dovedl, že soud v tomto řízení musí nejprve posoudit soulad napadeného rozhodnutí orgánu spolku se zákonem a stanovami; teprve poté, kdy dospěje k závěru, že tímto rozhodnutím byl porušen zákon či stanovy, zvažuje, zda je na místě vyslovit jeho neplatnost, či zda je – s ohledem na konkrétní okolnosti – naplněn některý z důvodů upravených v § 260 o. z., pro které nelze neplatnost rozhodnutí orgánu spolku vyslovit. Má-li být v řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků § 260 o. z. použit, je třeba tento postup rovněž dodržet. To pro danou věc znamená, že Nejvyšší soud se musel nejprve zabývat tím, zda usnesení shromáždění Společenství bylo přijato platně.

14. Odvolací soud k tomu uzavřel, že nedošlo k platnému přijetí usnesení o schválení nových stanov, neboť nebylo dosaženo potřebné tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství, protože nezapočítával hlas v rozsahu 12,58 % vlastnice jednotky M. U., kterou na shromáždění zastupovala L. Š., s odůvodněním, že dosavadní stanovy možnost zastoupení vlastníka třetí osobou (nevlastníkem jednotky) na základě plné moci neupravují. S tímto závěrem nelze souhlasit. Uvedený názor, prezentovaný v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. [29 Cdo 3399/2010](#) (na který odkázal odvolací soud), vycházející z dosavadní právní úpravy zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), v poměrech nového o. z., již není použitelný. Vycházel totiž z premisy, že v soukromoprávních vztazích lze činit jen to, co je zákonem (stanovami) výslovně dovoleno, zatímco o. z. preferuje zásadu autonomie vůle a zásadu, že vše je dovoleno, co není zakázáno. Dalším důvodem, kterým lze argumentovat ve prospěch možnosti zastoupení vlastníka jednotky na základě plné moci, je skutečnost, že dřívější pojem právní úkon jako projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní

předpisy s takovým projevem spojují (§ 34 obč. zák.), byl nahrazen pojmem právní jednání, jehož definici sice o. z. neobsahuje, ale v § 545 stanoví, že právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Konečně je třeba připomenout, že současná právní úprava umožňuje zásadně každému nechat se při právním jednání zastoupit (§ 436, § 441 odst. 1 o. z.). Z uvedeného plyne závěr, že vlastník jednotky je oprávněn nechat se zastoupit na shromáždění jinou osobou (odlišnou od vlastníka jednotky), jestliže to stanovy společenství nevyklučují.

15. V projednávané věci bylo odvolacím soudem zjištěno, že na shromáždění Společenství dne 11. 1. 2016 při hlasování o přijetí nových stanov byli přítomni vlastníci jednotek, kteří představovali 100 % hlasů všech vlastníků jednotek s tím, že vlastníci M. U. zastupovala L. Š., která předložila plnou moc, jež jí vlastnice udělila dne 31. 12. 2015. Protože zastoupení vlastníka jednotky je ze shora uvedených důvodů možné, a stanovy Společenství jej nevyklučují, je třeba hlasy náležející M. U. započítat. Pro přijetí nových stanov tak hlasovalo 75,22 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, proti 24,78 % hlasů přítomných vlastníků jednotek (navrhovatel). Vzhledem k tomu, že podle dosud platných stanov přijatých na shromáždění vlastníků dne 30. 10. 2008 bylo třeba k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov dosáhnout tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství, byla změna stanov přijata platně.

16. Z výše uvedeného tak plyne, že bylo-li usnesení shromáždění přijato v souladu se stanovami (platně), nepřipadá v projednávané věci použití § 260 odst. 1 o. z. v úvahu. Jestliže odvolací soud (byť z jiných důvodů), neplatnost usnesení Shromáždění nevyslovil, je jeho rozhodnutí v konečném výsledku správné, proto Nejvyšší soud, aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.), dovolání podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.