# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, ECLI:CZ:NS:2012:29.CDO.383.2010.1

**Číslo:** 58/2012

**Právní věta:**

Postupem podle ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním; naléhavý právní zájem na takovém určení prokazovat nemusí.

Ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení; nelze ji tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek je řízením sporným, v němž žalobci (přehlasovaní vlastníci jednotek) mají postavení samostatných procesních společníků (§ 91 odst. 1 o. s. ř.).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 25.01.2012

**Spisová značka:** 29 Cdo 383/2010

**Číslo rozhodnutí:** 58

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Byt, Žaloba určovací

**Předpisy:** § 11 odst. 3 předpisu č. 72/1994Sb.
§ 80 písm. c) o. s. ř.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozsudkem ze dne 18. 8. 2009 potvrdil K r a j s k ý s o u d v Ostravě k odvolání žalobce c) rozsudek ze dne 12. 2. 2009, kterým O k r e s n í s o u d v Bruntále zamítl žalobu o určení neplatnosti usnesení shromáždění*

*Společenství vlastníků pro dům N. 1-5, B. (dále jen „společenství vlastníků"), konaného 6. 5. 2008 a*

*rozhodl o nákladech řízení (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).*

*Vyšel přitom z toho, že:*

> *1) Dne 6. 5. 2008 se konalo shromáždění společenství vlastníků, které rozhodlo „o celkové revitalizaci domu“ a přijetí úvěru ve výši 20 000 000 Kč.*
>
> *2) Členy společenství vlastníků (jakožto vlastníci jednotek) jsou mimo jiné i žalobci.*
>
> *3) Žalobci podali dne 30. 7. 2008 žalobu o určení neplatnosti usnesení shromáždění.*

*Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, podle něhož žalobci nepodali žalobu předvídanou ustanovením § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (maje za to, že označené ustanovení přehlasovaným vlastníkům podání žaloby o určení neplatnosti usnesení shromáždění neumožňuje), nýbrž obecnou určovací žalobu ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. A jelikož žalobcům nesvědčí na požadovaném určení naléhavý právní zájem, nelze jejich žalobě vyhovět.*

*Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce c) dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., namítaje, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.*

*Dovolatel nesouhlasí se závěry odvolacího soudu, podle nichž v projednávané věci jde „o klasickou určovací žalobu“, maje za to, že ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů neupravuje „konkrétní způsob, jakým se má vlastník jednotky na soud obrátit“, a není tedy ani vyloučeno „podání určovací žaloby“. Současně platí, že u takové žaloby „je vyřešena i otázka naléhavého právního zájmu, který je dán přímo ze zákona a žalobce jej nemusí prokazovat“.*

*Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje v posouzení, zda se postupem podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů lze domáhat určení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů ve vztahu mezi dovolatelem a žalovaným a věc postoupil (v tomto rozsahu) Krajskému soudu v Ostravě jako soudu věcně příslušnému.*

**Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a to k zodpovězení otázky dovoláním otevřené.

Ustanovení § 11 odst. 1 až 3 zákona o vlastnictví bytů zní:

> 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 (první odstavec).
>
> Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů (druhý odstavec).
>
> 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 (třetí odstavec).

V této podobě platila citovaná ustanovení ke dni přijetí napadeného usnesení (6. 5. 2008) a dosud nedoznala změn.

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek, tvořeným členy společenství – vlastníky jednotek (§ 9 odst. 7 písm. a/ a odst. 8, věta první, zákona o vlastnictví bytů). Ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí a čtvrté, zákona o vlastnictví bytů upravuje oprávnění vlastníků jednotek obrátit se na soud v případě nedosažení potřebné většiny či v případě, že přehlasovaný vlastník s přijatým usnesením nesouhlasí.

Není pochyb o tom, že v situaci upravené v ustanovení § 11 odst. 3, věty druhé, zákona o vlastnictví bytů (kdy usnesení není přijato v důsledku nedosažení potřebné většiny) zákon předpokládá, že soud zásadně svým rozhodnutím dotčenou záležitost, spadající do působnosti shromáždění, upraví, tj. svým rozhodnutím nahradí usnesení, jež mělo být (a pro nedosažení potřebné většiny nebylo) přijato shromážděním. Nebylo-li žádné usnesení přijato, jiný význam právní úprava práva vlastníka jednotky obrátit se na soud mít nemůže (srov. k tomu i důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, uveřejněného pod číslem 17/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Přijme-li shromáždění usnesení, upravuje ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí a čtvrté, zákona o vlastnictví bytů podmínky, za nichž může být přezkoumáno soudem. Právo obrátit se na soud se žalobou proti usnesení přijatému shromážděním přitom omezuje jak z hlediska osobního, tak i z hlediska věcného a časového. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení), pouze tehdy, jde-li o důležitou záležitost (omezení věcné), a konečně pouze do uplynutí prekluzivní lhůty šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí (omezení časové).

Ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona o vlastnictví bytů výslovně nespecifikuje, s jakým žalobním návrhem by se přehlasovaný vlastník jednotky měl na soud obracet. Nejvyšší soud k této otázce v rozsudku ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 (jenž je veřejnosti dostupný na webových stránkách Nejvyššího soudu), uzavřel, že soud nemůže svým rozhodnutím změnit usnesení shromáždění přijaté většinou vlastníků, resp. toto usnesení nahradit svým vlastním rozhodnutím, neboť by takovým postupem mohl menšinový (přehlasovaný) vlastník vnutit svou vůli (prostřednictvím soudního přezkumu usnesení shromáždění) většině vlastníků. Nehledě k tomu pak v řadě případů ani přehlasovaný vlastník nebude mít zájem na přijetí jiného usnesení.

Jinými slovy, oproti žalobě podle ustanovení § 11 odst. 3, věty druhé, zákona o vlastnictví bytů, kdy soud na návrh kterékoliv z vlastníků svým rozhodnutím nahradí usnesení, jež mělo být (a pro nedosažení potřebné většiny nebylo) přijato shromážděním, v případě žaloby podle ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona o vlastnictví bytů pouze přezkoumává, zda shromáždění přijalo usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. Dospěje-li k závěru, že nikoliv, vysloví – jde-li o důležitou záležitost a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky – jeho neplatnost.

Uvedenému závěru pak neodporuje ani účel ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona o vlastnictví bytů, jež sleduje zejména ochranu práv a oprávněných zájmů vlastníků bytových jednotek, jakož i obecnou ochranu zákonnosti ve vnitřních poměrech společenství, resp. souladu těchto vnitřních poměrů s autonomní úpravou provedenou ve stanovách, a zprostředkovaně tak i ochranu všech dalších osob, jež mohou být těmito vnitřními poměry dotčeny.

Závěr soudů nižších stupňů, podle něhož ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů neumožňuje podání žaloby o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění, tudíž správný není.

Domáhá-li se žalobce postupem podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, nemusí na takovém určení prokazovat naléhavý právní zájem; citované ustanovení totiž toto právo naléhavým právním zájmem nepodmiňuje (srov. mutatis mutandis pro poměry obchodních společností usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 29 Odo 11/2002, uveřejněné pod číslem 55/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Jelikož soudy nižších stupňů žalobu v projednávané věci poměřovaly kritérii ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., majíce za to, že ji nelze podřadit pod ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a dovozujíce, že v takovém případě musí žalobci prokázat naléhavý právní zájem na požadovaném určení, považuje Nejvyšší soud za potřebné doplnit následující:

Ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů upravující předpoklady a podmínky pro soudní přezkum usnesení shromáždění vylučuje, aby tato usnesení byla přezkoumávána jiným než v tomto ustanovení upraveným postupem. Platnost usnesení shromáždění tudíž nelze napadat žalobou o určení neplatnosti podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Opačný závěr by právní úpravu, začleněnou do ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, činil nadbytečnou a vnášel by – v rozporu s principem právní jistoty – do poměrů společenství, vlastníků jednotek a koneckonců i třetích osob právní nejistotu (srov. obdobně i argumentaci Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 13. 1. 1999, sp. zn. 1 Odon 101/97, uveřejněného pod číslem 5/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, při výkladu ustanovení § 131 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění účinném do 30. 6. 1996).

Právní posouzení věci odvolacím soudem tudíž není správné a dovolací důvod podle ustanovení § 241a ods.t 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn právem.

Nejvyšší soud – je-li dovolání přípustné – přihlíží i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).

V projednávané věci bylo řízení zahájeno žalobou o určení neplatnosti usnesení shromáždění, doručenou Okresnímu soudu v Bruntále dne 30. 7. 2008. Přitom jde o věc předvídanou ustanovením § 9 odst. 3 písm. u) o. s. ř., k jejímuž projednání a rozhodnutí jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy (viz i usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. Ncp 2702/2007, uveřejněné pod číslem 1/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Rozhodl-li v prvním stupni věcně nepříslušný soud, měl odvolací soud postupovat podle ustanovení § 219a odst. 1 písm. a) a § 221 odst. 1 písm. b) o. s. ř. Jestliže tak neučinil, zatížil řízení vadou, jež mohla mít (a měla) za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Nejvyšší soud proto ze všech výše uvedených důvodů napadený rozsudek podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Jelikož řízení o určení (vyslovení) neplatnosti usnesení shromáždění je řízením sporným, v němž žalobci (vlastníci jednotek) mají postavení samostatných procesních společníků (§ 91 odst. 1 o. s. ř.), a dovolání podané žalobcem c) nemá vliv na poměry ostatních žalobců (ve vztahu k nim zůstává napadené rozhodnutí nedotčeno), učinil tak pouze ve vztahu mezi dovolatelem (žalobcem c/) a žalovaným.

Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozsudek soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto zrušil (ve vztahu mezi dovolatelem a žalovaným) i jej a věc postoupil (v tomto rozsahu) Krajskému soudu v Ostravě jako soudu věcně příslušnému (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).