Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010, ECLI:CZ:NS:2012:29.CDO.3706.2010.1

Číslo: 95/2012

Právní věta:

Usnesení shromáždění vlastníků jednotek o volbě člena (členů) výboru společenství je důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 25.01.2012

Spisová značka: 29 Cdo 3706/2010

Číslo rozhodnutí: 95

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt

Předpisy: § 11 odst. 3 předpisu č. 72/1994Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 28. 11. 2007 O b v o d n í s o u d pro Prahu 10 zamítl žalobu o určení, že volba Ing. P. F. do výboru žalovaného shromážděním vlastníků na schůzi, která se konala dne 8. 10. 2003, je neplatná (výrok I.), o „určení, aby notářský zápis ze schůze Společenství vlastníků ze dne 8. 10. 2003 byl součástí rozsudku a dále rozhodnutí, že Ing. P. F. se nestal členem výboru Společenství vlastníků“ (výrok II.), o uložení povinnosti žalovanému do tří dnů od právní moci rozsudku podat návrh „do obchodního rejstříku, aby v úplném výpisu rejstříku Společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, odd. S, vložka 2733 bylo vymazáno pod položkou člen výboru jméno Ing. P. F. s tím, že Ing. P. F. zde nebude uveden jako člen výboru“ (výrok III.) a rozhodl o nákladech řízení (výroky IV. a V.).

Rozsudkem ze dne 30. 10. 2008 potvrdil M ě s t s k ý s o u d v Praze k odvolání obou žalobců rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích ve věci samé, změnil jej ve výroku o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Vyšel přitom z toho, že:

> *1) Žalobci jsou vlastníky bytové jednotky a garáže v domě č. p. 3221 a spoluvlastníky příslušejících společných částí domu v k. ú. S., obci P.*

2) Dne 8. 10. 2003 se konala schůze shromáždění vlastníků jednotek žalovaného, na níž byl mimo jiné zvolen členem výboru žalovaného Ing. P. F.

Odvolací soud – cituje ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – konstatoval, že „soudu přísluší zasahovat do rozhodování řádně zvoleného orgánu společenství vlastníků jen v případech, kdy jde o důležitou záležitost". V projednávané věci se ovšem „žalobci nedomáhali revize usnesení přijatého dne 8. 10. 2003 na volebním shromáždění žalovaného, jímž došlo k volbě orgánů žalovaného, tedy i jeho výboru, požadovali pouze, aby byla prohlášena za neplatnou volba jednoho z nich". Odvolací soud uzavřel, že žalobci zvolili „nesprávný právní prostředek a žalovali vadně, ale především nedůvodně, protože za důležitou otázku ve smyslu výše citovaného ustanovení nelze považovat určení neplatnosti volby jednoho z členů výboru, tj. za otázku natolik důležitou, aby o ní byl oprávněn rozhodnout soud". Jelikož se žalobci domáhali zásahu soudu v situaci, na kterou ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů nedopadá a jejíž řešení mu nepříslušelo, protože nešlo o důležitou otázku, nebylo možné žalobě vyhovět; odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali oba žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, namítajíce, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že řízení před soudy nižších stupňů je zatíženo vadami, jež mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (uplatňujíce tak dovolací důvody vymezené v ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o. s. ř.), a navrhujíce, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Dovolání žalobce a) bylo odmítnuto jako opožděné usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 9. 6. 2010, jež nabylo právní moci dne 1. 7. 2010.

Dovolatelka (žalobkyně b/), obšírně shrnujíc důvody, pro něž považuje volbu Ing. P. F. za neplatnou, odvolacímu soudu zejména vytýká nesprávný výklad ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, majíc za to, že volba členů výboru společenství je důležitou záležitostí ve smyslu označeného ustanovení a že v případě volby více členů výboru lze postupem podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů napadnout platnost volby pouze některého z nich.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a to k výkladu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

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 (8. 10. 2003) 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 druhé až 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.

Je-li rozhodnutí shromážděním přijato, 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 (s ohledem na zachování právní jistoty společenství a vlastníků jednotek, jakož i třetích osob) 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).

V projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že volba člena výboru společenství není důležitou záležitostí, k jejímuž přezkoumání by přehlasovaným vlastníkům svědčilo právo obrátit se na soud postupem podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Tento závěr Nejvyšší soud nesdílí.

Účelem ustanovení § 11 odst. 3, věty třetí, zákona o vlastnictví bytů je ochrana práv a oprávněných zájmů vlastníků bytových jednotek, jakož i obecná ochrana zákonnosti ve vnitřních poměrech společenství, resp. souladu těchto vnitřních poměrů s autonomní úpravou provedenou ve stanovách, a zprostředkovaně tak i ochrana všech dalších osob, jež mohou být těmito vnitřními poměry dotčeny (zejména věřitelů společenství či vlastníků jednotek).

Z věcného hlediska je oprávnění přehlasovaného vlastníka omezeno pouze na důležité záležitosti. K výkladu tohoto pojmu se Nejvyšší soud vyjádřil již v usnesení ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007, v němž přisvědčil závěru odvolacího soudu, podle kterého se důležitou záležitostí ve smyslu citovaného ustanovení rozumí taková záležitost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Přitom nelze přehlížet, že do právního postavení vlastníků jednotek jakožto členů společenství zasahují (mohou zasahovat) i záležitosti týkající se společenství samotného.

Jinak řečeno, 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 a) nebo jeho členů – vlastníků jednotek. Je přitom povinen tvrdit skutečnosti, z nichž význam napadeného usnesení vyplývá, a k jeho prokázání označit důkazy (§ 101 odst. 1 písm. a/ a b/ o. s. ř.).

V této souvislosti pak Nejvyšší soud podotýká, že i tehdy, má-li napadené usnesení přijaté shromážděním významný dopad do právního postavení, práv či povinností společenství a/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 shromáždění.

Ačkoliv je význam (důležitost) napadeného usnesení obvykle nutno posuzovat s ohledem na poměry konkrétní věci, v určitých případech bude plynout z povahy věci. Tak je tomu i v projednávané věci.

Výbor společenství je výkonným a statutárním orgánem společenství (§ 9 odst. 11, věta první, odst.

13, věta první, zákona o vlastnictví bytů); jménem společenství pak jedná předseda výboru (volený členy výboru z řad jeho členů), a to buď samostatně, nebo společně s dalším členem výboru (§ 9 odst. 13, věta druhá, zákona o vlastnictví bytů). Výbor dále rozhoduje o věcech spojených se správou domu, nevyhradí-li si rozhodnutí v těchto věcech shromáždění (§ 9 odst. 11, věta druhá, zákona o vlastnictví bytů).

S ohledem na postavení výboru ve struktuře orgánů společenství a na pravomoci, jež mu zákon svěřuje, je volba členů výboru z povahy věci vždy významným rozhodnutím a má zásadní dopad do postavení společenství a jeho členů. Usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je proto vždy důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Jsou-li voleni všichni členové výboru, může přehlasovaný vlastník napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru.

Závěr odvolacího soudu, podle kterého volba členů není důležitou záležitostí, k jejímuž přezkoumání by přehlasovaným vlastníkům svědčilo právo obrátit se na soud postupem podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tudíž není správný.

Z uvedeného důvodu Nejvyšší soud, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta první, o. s. ř.).

Jelikož řízení o určení 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 žalobkyní b) nemá vliv na poměry žalobce a) (ve vztahu k němuž zůstává napadené rozhodnutí nedotčeno), učinil tak pouze ve vztahu mezi dovolatelkou (žalobkyní b/) a žalovaným.

V dalším řízení odvolací soud posoudí, zda při přijímání napadeného usnesení došlo k žalobkyní tvrzenému porušení právních předpisů, resp. stanov společenství, a pokud ano, zda mělo závažné právní následky. Současně (s ohledem na návrh rozsudečného výroku) nepřehlédne ani závěry, jež Nejvyšší soud učinil v usnesení ze dne 23. 1. 2008 sp. zn. 29 Odo 625/2006, uveřejněném pod číslem 81/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ohledně možnosti provést výmaz údaje z „historie“ obchodního rejstříku.