

Nejvyššímu soudu ČR
prostřednictvím
Městského soudu v Praze
Slezská 9
120 00 Praha 2

Ke sp.zn.: 73 Cm 278/2013

V Praze dne 3. 8. 2016

Žalobce (dovolatel):

XX

Práv.zast.: XXX

Žalovaný: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**o neplatnost usnesení shromáždění „Společenství vlastníků jednotek domu XXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ze dne 24. 4. 2013**

**D o v o l á n í žalobce proti rozsudku
Vrchního soudu v Praze, ze dne 9. 5. 2016,
č.j. 14 Cmo 121/2015-117**

Dvojmo!

Přílohy:
plná moc

I.

[1] Dovolatel, zastoupený advokátem, napadá v celém rozsahu rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, jako soudu odvolacího, vydané dne 9. 5. 2016 pod č.j. 14 Cmo 121/2015-117, které bylo doručeno právní zástupkyni dovolatele dne 14. 6. 2016. Zákonná lhůta pro podání mimořádného opravného prostředku je zachována.

[2] Dovolání považuje dovolatel za přípustné, přičemž argumentace vedoucí k tomuto závěru je blíže popsána v čl. III níže.

II.

Skutkový stav

[1] Dovolatel jako žalobce a vlastník jednotek č. xxxxxx, č xxxxxx, č. xxxxxx a spoluvlastník nebytové jednotky - garáže č. xxx v k.ú. xxxxx, s jejichž vlastnictvím je spojeno povinné členství ve **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. xx** (dále jen „Společenství“, též „žalovaný“) se svou žalobou domáhal zrušení usnesení Společenství ze dne 24. 4. 2013 o:

- (i) schválení Výroční zprávy o výsledcích činnosti SVJ za rok 2012 a vyúčtování za služby za rok 2012;
- (ii) schválení návrhu investic (instalace měřičů tepla – technologie kalorimetr, instalace elektrického zamykání vstupních dveří, instalace kamerového systému ve společných prostorech domu);
- (iii) schválení zavedení penále za opakované pozdní platby;
- (iv) schválení přeučtování nákladů na mimořádný úklid v případě velkého znečištění;

a to z důvodu jejich **nezákonnosti**, která spočívala zejména ve **vadném způsobu hlasování**,

v jehož důsledku **výsledek hlasování zapsaný v zápise ze shromáždění byl zcela opačný, než by tomu bylo, pokud by výbor žalovaného při nakládání s hlasy nepostupoval protiprávně, ale v souladu se zákonem a stanovami**. Pokud by bylo při sčítání hlasů postupováno v souladu se zákonem a stanovami, pak k přijetí napadených usnesení nemohlo dojít, neboť pro přijetí usnesení nehlasovala potřebná většina, a to z níže vedených

důvodů, které žalobce v řízení před soudem prvního stupně napadal, a to zejména že:

- **u každého usnesení nebyla zjišťována usnášeníschopnost** shromáždění při prokázání příchodů a odchodů vlastníků v průběhu schůze;

- „hlasovali“ i členové společenství, kterí nebyli na shromáždění např. vůbec přítomni ani zastoupeni;

- chybným postupem při sčítání hlasů pak „hlasovaly“ jednotky ve spoluvlastnictví několika členů shromáždění (např. nebytové jednotky garáže), které neměly k hlasování zvoleného zástupce a výbor otázku, zda jednotka hlasuje pro přijetí usnesení nebo proti jeho přijetí sám dovozoval (podle BytZ má jednotka jeden hlas, proto k hlasování jednotky ve spoluvlastnictví je třeba pověřit zástupce této jednotky, který s hlasem jednotky podle většinové vůle v této jednotce nakládá – shodně též jednotka ve společném jmění).

[2] Soud prvního stupně žalobě s odkazem na judikát - rozhodnutí Vrchního soudu v Praze č.j. 7 Cmo 160/2008-79 vyhověl, a to právě z důvodu, že před každým hlasováním o jednotlivých bodech programu nebyla zjišťována usnášenischopnost a dále, že protokol o hlasování nezachycuje správně údaje tam uvedené (viz. - tím, že hlasování bylo provedeno tak, že se nejprve sečetly hlasy, které byly proti návrhu, dále byly zaznamenány hlasy, které se hlasování zdržely a u ostatních členů společenství se presumovalo, že hlasovali pro přijetí návrhu, a to i za situace, kdy nebyla ověřována usnášenischopnost a nebylo prokázáno, že jsou v místnosti vůbec přítomní. **Tímto postupem docházelo k manipulaci s výsledky hlasování**). Soud prvního stupně s odkazem na výše uvedené rozhodnutí Vrchního soudu v Praze dovedl, že takový způsob hlasování způsobuje neplatnost přijatých usnesení a dále se již **otázkou důležité věci nezabýval**.

[3] K odvolání žalovaného však Vrchní soud v Praze dospěl v jiném senátu, než bylo rozhodováno v obdobné věci pod sp. zn. 7 Cmo 160/2008, k jinému závěru, tedy, že společenství vlastníků jednotek je soukromoprávní korporací a do jeho vnitřních právních poměrů mohou orgány veřejné moci zasahovat jen zcela výjimečně a za přesně stanovených podmínek, které, jak uvedl odvolací soud, jsou definovány v ustanovení § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Odvolací soud pak uvedl, že přehlasovaný vlastník se může obrátit na soud pouze, jde-li o důležitou záležitost, přičemž východiska pro posouzení, zda se jedná o důležitou záležitost, jak jsou popsány v rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 3246/2007, odvolací soud interpretoval tak, že v dané věci nejde o důležitou záležitost, a proto rozhodnutí soudu prvního stupně změnil a žalobu zamítl rozsudkem ze dne 9. 5. 2016 č.j. 14 Cmo 121/2015-117 (dále jen „Rozsudek“).

[4] Žalobci podává, prostřednictvím své právní zástupkyně, v zákonné lhůtě proti Rozsudku, toto

d o v o l á n í,

kterým napadá všechny jeho výroky.

III.

Přípustnost dovolání a její důvody

[1] Přípustnost dovolání je dle dovolatele dána v souladu s ustanovením § 237 o.s.ř., neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení **otázky, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena**, neboť:

- i) rozhodnutí odvolacího soudu je spojeno s vyřešením právní otázky, **zda protiprávní jednání členů výboru společenství vlastníků jednotek při počítání hlasů na shromáždění (tj. nezákonná manipulace s hlasy), které má za následek opačný výsledek hlasování (v daném případě opakovaně), není samo o sobě natolik závažné a zasahující do práv vlastníků jednotek i společenství samotného, že ho lze pod důležitou záležitost podřadit bez ohledu na to, co je předmětem napadnutého usnesení (jak dovolatel namítal již před soudem prvního stupně ve své replice ze dne 23. 9. 2014 k vyjádření žalovaného ze dne 13. 12. 2013);**

dovolacím soudem shora uvedená otázka řešena dosud nebyla, stávající judikatura Nejvyššího soudu převažuje pouze co do posuzování platnosti usnesení

shromáždění přehlasovaných vlastníků, kdy je řešen kritériem důležité věci pouze obsah samotných napadených usnesení;

- ii) pokud se jedná o obsah samotných napadených usnesení, pak rozhodnutí odvolacího soudu je spojeno s vyřešením právní otázky, **zda rozhodnutí o instalaci kamerového systému je důležitou záležitostí, kdy tato otázka rovněž v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu není řešena a dovolatel má za to, že se jedná o důležitou záležitost, neboť na instalaci a provoz kamerového systému v bytových domech dopadají kritéria stanovená zákonem na ochranu osobních údajů a je vyžadován souhlas nejen všech vlastníků bytů, ale i nájemců bytových jednotek.** Již na základě této skutečnosti je třeba dovodit, že se o důležitou záležitost jedná, **neboť instalací kamerového systému se zasahuje do osobních práv členů společenství a nejen jich** (viz. nutný souhlas nájemců). Tj. k přijetí usnesení o instalaci kamerového systému je třeba, aby s takovým návrhem souhlasili všichni členové společenství, tedy nejen přítomní.

[2] Dovolatel spatřuje přípustnost dovolání dle ust. § 237 o.s.ř. též s ohledem na skutečnost, že pokud se odvolací soud při svém rozhodování nezabýval nejprve otázkou, zda napadená usnesení byla přijata v souladu se zákonem, pak **rozhodl rozdílně, než je dovolacím soudem rozhodováno** (*argumentaci dovolatel blíže rozvádí v bodě IV dovolání*).

[3] Přípustnost dovolání je dle dovolatele dále dána v souladu s ustanovením § 237 o.s.ř., neboť dovolacím soudem upravenou **právní otázkou, co se rozumí důležitou záležitostí obsaženou v rozhodnutí 28 Cdo 3246/2007, na které odkazují též další pozdější rozhodnutí, je třeba posoudit jinak**, extenzivněji (*argumentaci dovolatel blíže rozvádí v bodě IV dovolání*).

Dovolací důvod

Dovolatel podává dovolání z důvodu § 241a odst. 1 o.s.ř., neboť napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

IV. Odůvodnění dovolání

[1] Dovolatel namítá, že měl **legitimní očekávání**, že odvolací soud věc posoudí shodně, jako v obdobné věci učinil v řízení pod sp.zn. 7 Cmo 160/2008 (soud prvního stupně MS Praha sp.zn. 80 Cm 23/2007). Jedná se o jediné rozhodnutí, které je dovolateli známo, kde se soud zabýval samotným procesem schvalování usnesení kritériem jeho zákonnosti. Toto rozhodnutí Vrchního soudu bylo účastníkům doručeno dne 10. 3. 2009 a ve věci Nejvyšší soud nerozhodoval.

[2] Pokud se odvolací soud od názoru uvedeného v řízení pod sp.zn. 7 Cmo 160/2008 odchýlil, přestože soud prvního stupně rozhodl v intencích tohoto rozhodnutí, aniž by odvolací soud blíže své úvahy, které jej k tomu vedly vysvětlil, pouze odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu týkající se řešení, co se rozumí důležitou otázkou ve smyslu ust. § 11 odst. 3, aniž by účastníkům sdělil svůj odlišný náhled na věc v rámci předvídatelnosti soudního rozhodnutí, **rozhodl příliš formalisticky**. Přílišný formalismus je pak v rozhodovací praxi obecným soudům Ústavním soudem opakovaně vytýkán. Ústavní soud v rámci své rozhodovací praxe

připomíná, že určujícím pro nalézání práva je vycházet z individuálních okolností každého jednotlivého případu, které jsou založeny na skutkových zjištěních. Složitost případu a jeho specifické okolnosti nevyvazují soudy z povinnosti udělat vše pro spravedlivé řešení, přičemž v rovině jednoduchého práva je nutné za účelem dodržení zmíněných principů posuzovat individuální okolnosti daného případu.

[3] Odvolací soud uvedl, že „*možnost obrátit se na soud je dána přehlasovanému vlastníkovi, jde-li o důležitou záležitost, a to jen ve stanovené lhůtě a touto cestou je možné se snažit o prolomení majority. K tomu, aby soud mohl posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění vlastníků včetně postupu vedoucímu k jeho přijetí, musí být oba uvedené předpoklady, zakládající věcnou legitimaci k podání žaloby, splněny současně. Nemí-li být jeden z těchto předpokladů splněn, vlastníkům právo obrátit se na soud s požadavkem na přezkoumání přijatých rozhodnutí nenáleží.*“ Tyto předpoklady s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu uvedenou pod bodem 4 níže pak odvolací soud za splnění v posuzované věci neměl. Odvolací soud uzavřel, že nejde-li o důležitou záležitost, není přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků soudu otevřen, a to ani, pokud jde o proces přijetí jednotlivých rozhodnutí. Této argumentaci nelze přisvědčit, neboť dovolatel se nesnaží o prolomení majority. Tento argument by platil pouze v případě, že by usnesení bylo přijato zákonem požadovanou většinou. Pokud soud prvního stupně konstatoval, že nebylo hlasováno dle zákona, pak nemůže být řeč o prolomení majority, neboť nebylo prokázáno, že výsledek hlasování koresponduje s většinovým názorem. Soud tedy v tomto konkrétním případě nerozhodoval o prolomení majority, ale pouze konstatoval, že usnesení nebyla vůbec přijata.

Nezákonná manipulace s hlasy a důležitá záležitost

[4] Odvolací soud odkázal v Rozsudku na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 3246/2007 a další rozhodnutí, která právní závěry obsažené v uvedeném rozhodnutí dále přebírají, kde je vyložen pojem důležitá záležitost, kdy důležitou záležitostí se rozumí **taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jejich využití.** Především je třeba namítnout, že v uvedené věci nebyl posuzován samotný proces přijímání usnesení a zákonnost postupu při něm. V uvedené věci žalobce napadal **řádně přijaté** usnesení a soudy hodnotily, zda lze obsah napadeného usnesení podřadit pod důležitou záležitost. Uvedená judikatura odvolacím soudem tedy není na projednávaný případ přílehavá. Zároveň dovolatel upozorňuje, že **nezákonné hlasování, které má za následek opačný výsledek, než pokud by se hlasovalo v souladu se zákonem a stanovami, přímo zasahuje do jeho právního postavení,** a proto je třeba zákonnost hlasování podřadit pod důležitou záležitost bez dalšího.

[5] Nelze souhlasit o odvolacím soudem, že v případě přezkumu napadených usnesení se jedná o zásah veřejné moci do soukromoprávních vztahů, a proto je třeba vykládat takto upravený institut restriktivně a připustit jej pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Pokud soud rozhoduje o neplatnosti usnesení, protože nebylo řádně schváleno, potvrzuje pouze platný stav a nijak nezasahuje do záležitostí společenství. Na rozdíl od případu, kdy dojde k regulárnímu přehlasování a soud usnesení zneplatní a tím zasáhne do rozhodování společenství. V takovém případě lze souhlasit s tvrzením, že takto lze postupovat výjimečně. V tomto konkrétním případě jde ovšem pouze o potvrzení právního stavu.

[6] Dovolatel souhlasí s argumentací odvolacího soudu, že ne proti každému usnesení shromáždění je soudní ochrana přípustná. Dovolatel rovněž souhlasí, že pokud by bylo možné přezkoumávat soudem každé usnesení shromáždění, pak by takový postup měl negativní dopady na samotný chod společenství, a proto zákonodárce takovou možnost omezil, s čímž je třeba jen souhlasit. Dovolatel však namítá, že podle zákona č. 72/1994 Sb. **má vlastník jednotky právo podílet se na rozhodování společenství vlastníků, přičemž toto právo vykonává především prostřednictvím hlasování na shromážděních společenství**; je-li hlasováno v rozporu se zákonem, přičemž kvůli tomu dojde k nesprávnému dovození výsledků hlasování a vlastník by neměl možnost domoci se práva (správného výsledku), pak jeho účasť na shromáždění a hlasování postrádá smysl a je mu prakticky znemožněn jeho výkon, když jeho hlasování nemá na výsledek hlasování žádný vliv. Pokud by takový výklad byl shledán jako relevantní, pak je třeba argumentovat, že v takovém případě se jedná o **porušení práva**, které je konkretizací jednoho ze základních lidských práv, a sice práva **vlastnit majetek zaručeného Listinou základních práv a svobod čl. 11.**

[7] Pokud by dovolatel přistoupil na argumentaci odvolacího soudu, pak by to znamenalo, že ve věcech „nedůležitých“, tj. s ohledem na převládající restriktivní výklad pojmu důležitá záležitost, tedy ve většině případů, o kterých vlastníci rozhodují, není třeba dodržovat zákon ani vnitřní předpisy společenství, bylo by nerozhodné, zda je shromáždění usnášeníschopné, zda hlasuje dostatečný počet vlastníků. Bylo by rovněž bez významu, zda byla poslána pozvánka na shromáždění, zda jsou na pozvánce uvedeny všechny body, tedy pokud by nešlo o „důležitou záležitost“, nebylo by potřebné se shromáždění vůbec účastnit a SVJ by se řídilo závěry, které uvede výkonný orgán SVJ do zápisu ze shromáždění. Důsledek takovéto interpretace by byl v posuzovaném případě takový, že **by soud de facto aproboval svým formalistickým rozhodnutím protizákonný postup**, v důsledku čehož právnická osoba (SVJ- žalovaný), která má pouze spravovat cizí majetek, si o tomto majetku může rozhodovat sama a sama se může rozhodnout o tom, jak se například rozúčtují služby, pokud si do zápisu pod jednotlivá usnesení uvede, že byla schválena. Takový stav však zákonodárce na myslí zcela jistě neměl, pokud o důležité záležitosti v komentáři k zákonu o vlastnictví bytů (Fiala/Novotný/Oehm/Horák, 3. vydání, nakl. C.H.BECK str. 142) uvedl, že o důležitou záležitost jde **především** (nikoliv pouze) tehdy, **když je rozhodováno kvalifikovanou většinou**, sami autoři komentáře tedy nevyloučili i jiné případy, které je třeba posoudit ad hoc, jak je dovolatel přesvědčen.

[8] Pro posuzovaný případ není nerozhodné uvést, že dovolatel na nezákonnou manipulaci s hlasy opakovaně výbor žalovaného upozorňoval a měl snahu o dojití konsenzu v této věci, jak vyplývá z obsahu spisu soudu prvního stupně. Jeho výzvy a snahy však zůstaly bez odezvy.

[9] Ustanovení § 11 odst. 3 zák.č. 72/1994 Sb. je poskytována ochrana i takovému vlastníkov, který je přehlasován většinou. Jde tedy o posílení ochrany vlastníka (jednotlivce) proti zvlášť většiny, v odůvodněných případech. Výkladem odvolacího soudu však toto ustanovení naopak posiluje postavení právnické osoby (správce cizího majetku) ovládané statutárním orgánem, která by tak mohla beztrestně podvádět, pokud by vlastníkov bylo upřeno právo dovolat se zákonnosti, s takovým výkladem proto nelze souhlasit. Zákonodárce situaci popsanou v tomto dovolání pak v zákoně č. 72/1994 Sb. explicitně neupravuje, a proto je třeba k zajištění spravedlnosti dojit ze zákonné úpravy ostatně stejně tak, jak to učinil Vrchní soud v Praze v řízení pod sp.zn. 7 Cmo 160/2008 a za použití obecných zásad právních.

V daném případě, je třeba uzavřít, že v posuzovaném případě je nezákonný postup při procesu hlasování shromáždění důležitou záležitostí.

Rozdílné rozhodnutí odvolacího soudu, než je dovolacím soudem rozhodováno.

[10] Odvolací soud ve věci rozhodl, jak dovolatel již uvedl výše, příliš formalisticky. Vzhledem k tomu, že se při svém rozhodování nezabýval otázkou porušení zákona či stanov při hlasování, odejmul tak dovolateli možnost domáhat se jiných forem vyrovnání újmy, jíž mu způsobilo společenství protiprávním rozhodováním shromážděním vlastníků jednotek (kompenzaci a satisfakci), pokud by žalobě nevyhověl z jiných důvodů. V rozhodnutí dovolacího soudu pod sp.zn. 26 Cdo 5363/2014, které sám odvolací soud v odkazech uvádí, dovolací soud naopak uvedl, že:

„Do řízení o žalobě podle § 11 odst. 3 zák.č. 72/1994 Sb. je docílit všestranně šetrného, leč spravedlivého vypořádání střetu mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky na vyrovnání újmy, která mu byla způsobena protiprávním rozhodováním nejvyššího orgánu společenství (shromáždění vlastníků jednotek), a kolektivním zájmem společenství na stabilitě jeho poměrů.“

„ Z principu proporcionality může soud žalobu zamítnout až po té, co učinil (kladný) závěr o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato v rozporu s právními předpisy či stanovami společenství. V opačném případě totiž odejme přehlasovanému vlastníku možnost domáhat se jiných forem vyrovnání újmy, jíž mu způsobilo společenství protiprávním rozhodováním shromáždění vlastníků jednotek (kompenzace a satisfakce).

Dovolatel na základě shora uvedeného namítá, že tím, že se odvolací soud otázkou zákonnosti přijetí napadených usnesení vůbec nezabýval, rozhodl odlišně, než bylo rozhodnuto dovolacím soudem v řízení pod sp.zn. 26 Cdo 5363/2014, kdy dovolací soud takový postup odvolacímu soudu vytkl a napadené rozhodnutí zrušil a vrátil zpět k dalšímu řízení.

Otázku, co se rozumí důležitou záležitostí řešenu dovolacím soudem je třeba posoudit jinak a návrh postupu dle § 20 zák. č. 6/2002 Sb., Zákona o soudech a soudcích, v aktuálním znění, pro takový případ

[11] Otázku, co se rozumí důležitou záležitostí, zodpověděl dovolací soud ve svém rozhodnutí pod sp.zn. 28 Cdo 3246/2007 tak, že se jí rozumí ***taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jejich využití.*** V následných rozhodnutích dovolacího soudu je na toto rozhodnutí dále pouze odkazováno, přičemž soudy tuto otázku vykládají natolik restriktivně, že je de facto v praxi vyloučen přezkum napadených rozhodnutí a dospívá se tak k aprobování nezákonného stavu v řadě případů. Takový stav je v praxi již takřka po deseti letech, která uplynula od formulování uvedeného názoru, zcela neudržitelný a je třeba, jak je dovolatel přesvědčen, aby se judikatura posunula směrem k potřebám praktického života a ochraně základních lidských práv, tj. k ochraně majetku. Dovolatel se domnívá, že principy vyřešení shora nastíněné otázky budou mít využitelnost i v rozhodovací praxi soudů podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

[12] Dovolatel vnímá, že bytové spoluvlastnictví je v právní praxi na okraji zájmu, přestože se jedná o zásadní oblast, která má dopady do života většiny obyvatel a v řadě případů zásadní. Je třeba vzít v potaz, že přijetím zákona č. 72/1994 Sb. a následnou transformací bytových

domů na jednotky zákonodárce vnutil vlastníkům bytů účast v soukromoprávní korporaci, jejíž fungování upravil zákonem. Pokud je následně odepřena ochrana dodržování zákonnosti podle uvedeného zákona, jedná se o **postup** poněkud svérázný a **hojně zneužívaný výbory společenství**, ostatně stejně jak tomu je v posuzovaném případě. Dovolatel si je též vědom, že málokterý vlastník je schopen vést na své náklady dlouhotrvající soudní spory, čemuž odpovídá i četnost rozhodnutí s uvedenou problematikou (u SVJ jich v rozhodovací praxi dovolacího soudu dovolatel dohledal 15 naproti tomu např. v oblasti bezdůvodného obohacení 923 rozhodnutí). Právě s ohledem k uvedenému, tedy, že se jedná o oblast mající podstatný vliv na život podstatné většiny obyvatel za podpory omezené četnosti rozhodnutí, je rozhodnutí v této věci v intencích dovolacích důvodů uvedených dovolatelem zásadní.

[13] Dovolatel namítá, že změna judikatury nemůže být sama o sobě nepřijatelným zásahem do právní jistoty občanů. Právě změna interpretace právních předpisů je v našem systému základním nástrojem, kterým může soudní moc reagovat na změny jak právního řádu, tak i sociální reality (společnosti, technického vývoje atd.). Změna judikatury je tak vždy přípustná, je-li založena na nových argumentech společenského vývoje či vývoje samotného právního řádu, je rovněž přípustná, pokud Vysoký soud dospěje k názoru, že dosavadní judikatura není správná. Odkaz na předchozí judikaturu proto nemůže obecné soudy zprostit vázanosti zákonem (srov. čl. 95 odst. 1 Ústavy), resp. právem. Ústavní soud dospěl k závěru (srov. rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 613/2006), že judikatura nemůže být bez vývoje a není vyloučeno, aby (a to i při nezměněné právní úpravě) byla nejen doplňována o nové interpretační závěry, ale i měněna (Filip Melzer, Metodologie nalézání práva, Úvod do právní argumentace, nakladatelství C.H.BECK, 1. vydání 2010, str. 26).

[14] Otázku, co se rozumí důležitou záležitostí, kterou zodpověděl dovolací soud ve svém rozhodnutí pod sp.zn. 28 Cdo 3246/2007 tak, že se jí rozumí **taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jejich využití**, vykládají soudy restriktivně a omezují se de facto pouze na případy, kdy se jedná o změnu účelu užívání stavby či volbu výkonného orgánu společenství. **Výše uvedená interpretace není správná.** Dovolatel by rád znovu k uvedené otázce důležité záležitosti připomněl obsah komentáře k zákonu č. 72/1994 Sb. k (*Fiala/Novotný/Oehm/Horák*, 3. vydání, nakl. C.H.BECK str. 142), který uvedl, že o důležitou záležitost jde **především** (nikoliv pouze) tehdy, **když je rozhodováno kvalifikovanou většinou**, sami tvůrci komentáře tak **extenzivní výklad nevyloučili**.

[15] **Zákonnost procesu hlasování a přijímání usnesení by měla být podřazena pod důležitou otázku vždy** (viz. argumentace dovolatele výše), byť by soud žalobě z jiných důvodů nemusel vyhovět, neboť v řadě případů by bylo postačující, pokud by nezákonnost soud posoudil a v odůvodnění uvedl. V řadě případů dochází k neshodám pouze pro rozdílnost právních názorů ve věci. Vlastníku, který by v řízení o žalobě, kterou napadne přijaté či nezákonné usnesení neuspěl a současně nedojde v rámci společenství k nápravě, by pak nebyla odejmuta možnost domáhat se újmy v jiném řízení, a to by k nápravě vést mohlo. Je dále třeba si uvědomit, že cílem podobných žalob, jako vede dovolatel, je náprava nezákonného postupu postupem zákonným. Aby se vlastník rozhodl svá práva v této oblasti hájit a soudní cestu podstoupit se všemi negativy vysokých nákladů a délky řízení, musí se jednat i z pohledu vlastníka o situaci mimořádnou, kdy nelze dojít nápravou jinak.

[16] Současně dovolatel nabízí paralelu s posuzováním „přiměřené míry majetkových poměrů manželů“, kdy je třeba posuzovat vždy konkrétní případ individuálně, neboť to, co je u jedněch manželů přiměřené, může být u druhých zcela nepřiměřené. Stejně tak je třeba odlišit

společenství, neboť jsou různé typy bytových domů v různých cenových relacích, v různých lokalitách, kde jsou zjevné rozdíly v možnostech a záležitostech, které jsou vůbec řešeny a tyto je třeba posoudit individuálně. Proto je nezbytné dát soudům možnost, aby, vyhodnotí-li konkrétní posuzovanou situaci za závažnou, poskytly oprávněným zájmům ochranu.

[17] Dovolatel je přesvědčen, že na základě všech shora uvedených skutečností a argumentace je možné dospět k závěru, že důležitou záležitostí je třeba interpretovat jako záležitost, kterou se rozumí ***ZEJMÉNA taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jejich využití.***

V. Návrh

[1] **Na základě shora uvedené argumentace dovolatel navrhuje, aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení a přiznal žalobci náhradu nákladů dovolacího řízení.**