

Vrchnímu soudu v Praze
prostřednictvím
Městského soudu v Praze
Slezská 9
120 00 Praha 2

Ke sp.zn. 25 Cm 97/2014

V Praze dne 2. června 2015

Žalobkyně:

Práv.zast.:

Žalovaný: Společenství vlastníků jednotek domu č.p.
(dále jen „Společenství“)

Práv.zast.: JUDr.

o neplatnost usnesení shromáždění Společenství ze dne 17. 9. 2014

O d v o l á n í žalobkyně proti rozsudku
Městského soudu v Praze, ze dne 29. 4. 2015,
č.j. 25 Cm 97/2014-43

Dvojmo!

Příloha:
plná moc
soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

I.

[1] Žalobkyně jako vlastníka bytových jednotek č. (dále jen „Společenství“, též „žalovaný“) napadla svou žalobou nezákonnost přijatých usnesení žalovaného ze dne 17. září 2014.

[2] Žalobkyně **nezákonnost** napadených usnesení žalovaného spatřovala zejména ve skutečnosti, že napadeným usnesením se přijímaly zcela nové **stanovy** v rozporu se zákonem

(ustanovení o bytovém spoluvlastnictví dle NOZ se v posuzovaném případě nemohou použít, neboť žalovaný se má nadále řídit ZoVB), nejednalo se o jejich přizpůsobení donucujícím ustanovením NOZ v míře, kdy jejich zněním nedojde k zásahu do vlastnických práv vlastníků (k takovému zásahu však podle jejich obsahu v posuzovaném případě došlo, neboť nebylo zohledněno, že žalovaný je SVJ dle ZoVB a ustanovení o bytovém spoluvlastnictví dle NOZ se nepoužijí) na straně jedné, na straně druhé pak stanovy jsou i zmatečné, když odkazují na jednotky dle NOZ, ačkoliv v domě takové jednotky nejsou. Napadenými stanovami si SVJ přisvojuje více práv na úkor vlastníků, než mu umožňuje zákon (ZoVB). Žalobkyně dále vytkla, že podle napadených stanov by do nové působnosti shromáždění mělo náležet rozhodování a) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, což žalobkyně považuje za neplatné ustanovení, neboť dům je již rozdělen na jednotky a společné části prohlášením dle ZoVB a změnu prohlášení mohou provést všichni vlastníci jednotek, nikoli společenství, b) o změně účelu užívání domu nebo bytu, přičemž dle žalobkyně s odkazem na § 11 odst. 5 ZoVB o změně účelu užívání stavby rozhodují vlastníci nikoli SVJ, a o změně účelu užívání bytu je oprávněn rozhodnout vlastník jednotky, c) o opravě, stavební úpravě nebo rekonstrukci společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku, přičemž žalobkyně namítá, že takovou pravomoc společenství nemá, rozhodují o něm samotní vlastníci jednotek.

[3] Žalobkyně napadla usnesení žalovaného i s ohledem ke skutečnosti, že shromáždění nebylo usnášeníschopné a žalovaný v průběhu hlasování nezkoumal znovu usnášeníschopnost a zároveň vytkla vady hlasování shodně jako v řízení vedeném u MS Praha pod sp.zn. 73 Cm 278/2013.

[4] Soud poučil žalobkyni, že zastává jiný právní názor co do posouzení, kterým předpisem se řídí hlasování žalovaného od 1. 1. 2014 s tím, že dle přechodných ustanovení NOZ soud má za to, že ustanovení stanov v daném případě, která odporují donucujícím ustanovením NOZ pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti, tedy k 1. 1. 2014. Obecná ustanovení pak upravuje § 3028 odst.2. Soud má za to, že rozhodnutí žalovaného bylo vydáno odpovídajícím počtem usnášeníschopných přítomných spoluvlastníků jednotek žalovaného a žalobu zamítl, neboť neshledal podmínky pro její vyhovění.

[5] Žalobkyni bylo písemné vyhotovení rozhodnutí soudu prvního stupně doručeno do datových schránek dne 25. 5. 2015. Žalobkyně, prostřednictvím své právní zástupkyně, podává proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. dubna 2015, č.j. 25 Cm 97/2014-43 (dále jen "Rozsudek") v zákonné lhůtě do všech jeho výroků toto

o d v o l á n í,

neboť má za to, že rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci, soud prvního stupně rovněž nepřihlédl k tvrzeným skutečnostem žalobkyně a nesprávně rozhodl

[6] Žalobkyně odůvodňuje odvolání následovně:

II.

[1] Soud prvního stupně v napadeném Rozsudku uzavřel, že rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v souladu s platnou právní úpravou obsaženou v NOZ. SVJ je právnickou osobou upravenou v NOZ, a to v ust. § 1158 a následující NOZ, a jeho právní povaha se řídí ustanoveními NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti i přesto, že vzniklo podle ZoVB, jak dovodil

soud prvního stupně. I nadále má SVJ omezenou právní osobnost (jak to plyne z § 1194 a násl.) v tom smyslu, že je oprávněno jako předmět své činnosti vykonávat pouze činnosti týkající se správy domu a pozemku spolu s dalšími souvisejícími činnostmi uvedenými v občanském zákoníku (je oprávněno nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku). Vzhledem k tomu, že předmětné SVJ vzniklo přede dnem účinnosti NOZ, zůstaly v platnosti jeho stanovy. SVJ bylo však povinno do 3 let od nabytí účinnosti NOZ, zůstaty zakladatelský dokument donucujícím ustanovením NOZ, což učinilo na shromáždění konaném dne 17. září 2014, a vyhovělo tak zákonu, proto soud rozhodl o zamítnutí žaloby.

[2] Pokud soud prvního stupně pro své rozhodnutí vycházel z úvahy, že právní úprava SVJ (žalovaného) se řídí příslušným oddílem o bytovém spoluvlastnictví dle NOZ na základě ust. § 3028 a § 3041 NOZ, pak taková úvaha není správná a soud prvního stupně použil při svém rozhodování právní předpis, který na posuzovaný případ nedopadá. Žalobkyně ve svých podáních i při samotném ústním jednání uvedla podrobnou argumentaci, ze které vyplývá, že na právní poměry žalovaného nelze bez dalšího vztáhnout ustanovení o bytovém spoluvlastnictví dle NOZ, neboť by se jednalo o nepravou retroaktivitu, přičemž je třeba i nadále použít právní úpravu ZoVB. Soud prvního stupně se s právní argumentací žalobkyně ve svém rozhodnutí nevypořádal a nevyložil z jakého důvodu není přílehlavá a z jakého důvodu je správný náhled soudu prvního stupně, citovanou judikaturu ze strany žalobkyně pak ve svém rozhodnutí soud prvního stupně rovněž zcela pominul.

[3] Žalobkyně se ohledně své argumentace k otázce, podle jakého právního předpisu se řídí právní poměry žalovaného v podrobnostech odkazuje na obsah žaloby, na doplnění skutkových tvrzení a na protokol z ústního jednání. Připomíná však, že tato otázka má zásadní právní význam, neboť v právní praxi není jednotný náhled na tuto otázku na straně jedné, na straně druhé se řetězí pouhé opakování nesprávných právních názorů v této oblasti, když pro pochopení podstaty věci je rozhodující i znalost rozdílů definice jednotek podle NOZ a podle ZoVB a z toho vyplývající rozdílnost právnických osob označených shodným názvem, kdy je patrné, že právní veřejnost zastávající názor shodný s názorem soudu prvního stupně de facto tyto rozdíly nevnímá, neboť text zákona v této oblasti podrobně nezná. V právních praxích je pak otázka SVJ otázkou okrajovou, čemuž odpovídá i rozsah porozumění této oblasti. Pro rekapitulaci žalobkyně ve stručnosti podává, že:

- z ustanovení § 3028 NOZ vyplývá, že všechny osoby se mají řídit v právních vztazích vzniklých před účinností NOZ podle dosavadní právní úpravy;
- vnitřní právní poměry v SVJ vzniklém do 31. 12. 2013 se i nadále řídí podle zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a podle stanov, navenek jedná SVJ podle NOZ od okamžiku nabytí jeho účinnosti (jedná se o shodu, jako v případě, když SVJ dříve jednalo navenek podle ObčZ a ObchZ), t.j. např. ustanoveními o právním jednání, o promlčení, o příkazní smlouvě apod.;

Podle § 3041 NOZ *“Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti“*

- SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není spolkem, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující spolky, není-li to v NOZ výslovně uvedeno,
- SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není fundace, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující fundace, není-li to v NOZ výslovně uvedeno,
- SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není ústavem, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující ústavy, není-li to v NOZ výslovně uvedeno,

- SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není nadací, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující nadace, není-li to v NOZ výslovně uvedeno,
- SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není nadačním fondem, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující nadační fondy, není-li to v NOZ výslovně uvedeno,
- **SVJ vzniklé do 31. 12. 2013 není SVJ vzniklé podle NOZ od 1. 1. 2014, proto na tato SVJ nedopadají ustanovení NOZ upravující nová SVJ dle NOZ, není-li to v NOZ výslovně uvedeno, výslovná úprava pak v NOZ není upravena**

Tomuto závěru nasvědčuje jak právní názor senátu 26 Cdo Nejvyššího soudu ČR vysloveného v rozhodnutí pod sp.zn. 26 Cdo 3100/2013 *“i když byl ZoVB zrušen a bytové spoluvlastnictví je upraveno v NOZ, právní poměry vzniklé před účinností NOZ, se řídí dosavadními právními předpisy”*, tak i ustanovení § 3049 NOZ, kterým se výslovně uvádí, že *“Nadace vzniklé podle dosavadních právní předpisů se považují za nadace vzniklé podle tohoto zákona”*. Pokud by měla být považována za správnou premisa soudu prvního stupně, že o znění ust. § 3041 NOZ, t.j. *“Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti”* lze opřít úvahu, že na SVJ vzniklá před 31. 12. 2013 dopadá právní úprava o bytovém spoluvlastnictví dle NOZ, neboť SVJ je upraveno v NOZ, není tato úvaha správná, neboť v takovém případě, by zákonodárce do textu přechodných ustanovení neměl potřebu vsunout výslovnou úpravu o právních poměrech nadací vzniklých podle dosavadních předpisů, jak tomu v ustanovení § 3049 udělal. Nadace jsou právními osobami upravenými v NOZ, a přesto měl zákonodárce potřebu vtělit do přechodných ustanovení § 3049, když by mohl využít stejné úvahy jako soud prvního stupně, tj. nadace jsou právními osobami upravenými v NOZ, a proto je možné učinit pouhý odkaz na ust. § 3041 NOZ. Vzhledem k tomu, že zákonodárce u nadací tak učinil výslovně ustanovením § 3049 pak per analogiam by musel i výslovně uvést, že SVJ vzniklá podle dosavadních předpisů se považují za SVJ vzniklé podle tohoto zákona, což neučinil, neboť s ohledem na povahu obou subjektů a rozdílnosti definic jednotek tak učinit nelze. Nelze ale zároveň v takovém případě působnost NOZ dovodit s odkazem na ust. § 3041 NOZ ani ve spojení s jinými ustanoveními.

To vše nebrání ujednání stran, že se jejich práva a povinnosti budou řídit NOZ. Budou-li vlastníci jednotek v SVJ vzniklých do 31. 12. 2013 chtít své právní poměry upravit podle NOZ, musí si ujednat (tj. schválit se souhlasem 100 %), že ruší rozdělení domu na jednotky a přijímají nové Prohlášení vlastníka s jednotkami dle NOZ a k tomu nové stanovy. Jedině tak vznikne právní osoba SVJ dle NOZ.

K definici jednotek:

V Oddílu 5 (bytové spoluvlastnictví“), Pododdíl 1 (obecné ustanovení) NOZ je v § 1159 vymezeno, kterých jednotek se tento oddíl týká. Jednotky v předmětném SVJ jsou úplně jiné jednotky ze své povahy, než jednotky, které jsou vymezeny v § 1159 (v NOZ je jednotka, která je podílovým spoluvlastnictvím zahrnujícím v sobě jak byt, tak i společné prostory. Z toho vyplývá, že pokud je řeč o jednotce, jde o jinou situaci, než u jednotky dle ZoVB, protože podle NOZ je jednotka bytem včetně společných prostor a tak se chová i SVJ.) Z praktického hlediska je možné dát praktický příklad dvou rozdílu – jedná-li se např. o úpravy v jednotce dle ZoVB, pak toto spadá do výlučné kompetence vlastníka jednotky, pokud se však jedná o úpravy v jednotce NOZ, pak podléhá taková úprava rozhodování SVJ – což je markantní změna a zásah do vlastnických práv, jde-li o dovození působnosti NOZ na jednotky dle ZoVB).

[4] Vzhledem k tomu, že na právní poměry žalovaného dopadá právní úprava ZoVB, jak je žalobkyně přesvědčena, a jak lze dovodit z výše uvedené argumentace, nemohl žalovaný rozhodnout o stanovách o obsahu, který je v rozporu se zákonem, a proto je usnesení, kterým se o přijetí stanov rozhodlo, neplatné. Soud prvního stupně se pak s právní argumentací žalobkyně na podporu názoru, že se na právní poměry žalovaného nadále vztahuje právní úprava ZoVB nijak nevypořádal, rovněž se nevypořádal s odkazem žalobkyně na rozhodnutí NS ČR. Soud prvního stupně svůj názor, kterým předpísem se právní poměry žalovaného řídí, opřel pouze o přechodná ustanovení § 3028 odst. 1, 2, § 3041 NOZ, která nesprávně vyložil.

[5] Žalobkyně má za to, že soud prvního stupně se při svém rozhodování dopustil nepřipustné retroaktivity právní normy, což je s odkazem na nálezy Pl. ÚS 21/96 zakázané. Snaha posuzovat SVJ vzniklé před 31. 12. 2013 jako SVJ upravené NOZ je protiústavním pokusem o nastolení pravé retroaktivity. O právnické osobě vzniklé podle ZoVB tak soud prvního stupně de facto tvrdí, že je totožná s právnickou osobou, která má v budoucnu vzniknout podle odlišného právního předpisu za jiných podmínek, což je nepřipustné v rovině ústavněprávní. Ke znakům právního státu neoddělitelně patří princip právní jistoty a ochrany důvěry občana v právo. Tento postup zahrnuje zákaz retroaktivity právní norem, resp. jejich retroaktivního výkladu (viz. IV. ÚS 215/04, Pl. ÚS 78/92).

[6] Je rovněž otázkou, jak se vypořádat se situací, kdy z protokolu z ústního jednání ze dne 29. 4. 2015 vyplývá, že v závěrečném návrhu jak žalobkyně, tak žalovaný navrhovali žalobě vyhovět.

III.

Na základě shora uvedených skutečností a za použití výše uvedené právní argumentace žalobkyně navrhuje, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil a žalobě vyhověl v plném rozsahu, popř. zrušil a vrátil zpět soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně pak žádá, aby jí byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení spočívající v uhrazeném soudním poplatku a odměně právního zastoupení.