



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Olgy Římalové a soudců Mgr. Ing. Davida Bokra a Mgr. Kateřiny Horákové ve věci žalobkyně [redacted]

[redacted], zastoupené Mgr. [redacted], advokátkou se sídlem [redacted] proti žalovanému Společenství vlastníků jednotek domu č.p. [redacted]

[redacted], zastoupenému JUDr. [redacted], advokátem se sídlem [redacted] o neplatnost usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, k odvolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. ledna 2015, č.j. 73 Cm 278/2013-74,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se zamítá žaloba na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění žalovaného ze dne 24.4.2013, kterým se

- a) schválila výroční zpráva o výsledcích činnosti SVJ za rok 2012 a vyúčtování za služby za rok 2012, kterou pro SVJ sestavila účetní firma UM s.r.o.;
- b) schválil návrh investic, instalací měřičů tepla s limitem do 160 000 Kč, s výběrem technologie indikátor instalaci elektrického zamykání vstupních dveří s přechodem na čipové karty místo klíčů s limitem do 160 000 Kč; instalací CCTV ve společných prostorách s limitem do 110 000 Kč;
- c) schválila penalizace za pozdní platby a upomínky ve výši 0,25 promile denně z dlužné částky od 5 dnů po splatnosti, kdy nejpozdější termín pro úhradu je 25. den v běžném měsíci;
- d) schválilo vyúčtování manipulačního poplatku ve výši 150 Kč od zaslání druhé upomínky;
- e) schválil postup, kdy budou přeúčtovány náklady na mimořádný úklid v případě velkého znečištění.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému k rukám jeho právního zástupce na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů 26 136 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Soud prvního stupně v záhlaví uvedeným rozsudkem výrokem I. vyslovil neplatnost usnesení shromáždění žalovaného ze dne 24.4.2013, kterými se

- a) schválila výroční zpráva o výsledcích činnosti SVJ za rok 2012 a vyúčtování za služby za rok 2012, kterou pro SVJ sestavila účetní firma [redacted];
- b) schválil návrh investic, instalací měřičů tepla s limitem do 160 000 Kč, s výběrem technologie indikátor instalaci elektrického zamykání vstupních dveří s přechodem na čipové karty místo klíčů s limitem do 160 000 Kč; instalací CCTV ve společných prostorách s limitem do 110 000 Kč;
- c) schválila penalizace za pozdní platby a upomínky ve výši 0,25 % denně z dlužné částky od 5 dnů po splatnosti, kdy nejpozdější termín pro úhradu je 25. den v běžném měsíci;
- d) schválilo vyúčtování manipulačního poplatku ve výši 150 Kč od zaslání druhé upomínky;
- e) schválil postup, kdy budou přeúčtovány náklady na mimořádný úklid v případě velkého znečištění.

Soud prvního stupně výrokem II. uložil žalovanému zaplatit žalobkyni k rukám její právní zástupkyně na náhradu nákladů řízení 18 800 Kč.

Soud prvního stupně shledal na straně žalobkyně, která je vlastníkem označených bytových jednotek a spoluvlastníkem nebytové jednotky – garáže, věcnou legitimaci k podání žaloby podle § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) včetně dodržení tam stanovené lhůty. Žalobkyně důvod pro vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků ze dne 24.4.2013 spatřovala v tom, že bylo rozhodnuto o otázce, která do působnosti shromáždění nenáleží, dále se shromáždění účastnili a hlasovali zmocněnci vlastníků jednotek a tak nebyla dodržena zákonná kvóra pro přijetí jednotlivých usnesení, dále že o jednotlivých bodech programu nebylo hlasováno nejprve, kdo je pro přijetí návrhu a tudíž byl nesprávně dovozován chybný závěr při sčítání hlasů, dále že vlastníci garáží nehlasovali způsobem stanoveným v zákoně a nakonec, že usnesení, které bylo přijato pod d/ a e/ nebylo na programu jednání shromáždění.

Soud prvního stupně s odkazem na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23.1.2009 č.j. 7 Cmo 160/2008-79 dospěl k závěru, že usnesení přijatá na napadeném shromáždění vlastníků jsou neplatná proto, že před každým hlasováním o jednotlivých bodech programu nebyla zjišťována usnášení schopnost, a dále, že protokol o hlasování nezachycuje správně údaje tam uvedené. Osoby, které v průběhu shromáždění přicházely a odcházely, nebyly zaznamenávány do elektronické databáze a do počítačového programu a tudíž i výsledky hlasování nejsou správné, neboť nemohly odrážet reálný stav přítomných osob. Za vadný považoval soud prvního stupně i způsob hlasování, kdy nejprve bylo hlasováno kdo je proti, následně kdo se zdržel a hlasy pro byly dopočítány dle stavu v prezenční listině, zjištěné na počátku shromáždění. Takový způsob hlasování je vadný a způsobuje neplatnost přijatých usnesení. Soud prvního stupně uvedl, že s ohledem na tento závěr se již dále nezabýval tím,

zda jednotlivé body programu náleží na pořad jednání shromáždění vlastníků, ani tím, zda žalobkyně je přehlasovaným vlastníkem, ani tím, zda se jedná o důležitou záležitost ve smyslu § 11 odst. 3 BytZ, a to proto, že celý způsob hlasování byl vadný.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a žalobkyni přiznal náhradu za soudní poplatek a za právní zastoupení advokátem.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolání. Vytýká soudu prvního stupně nesprávné právní posouzení věci, a to nesprávnou interpretaci ustanovení § 11 odst. 3 věta třetí BytZ. Soud prvního stupně měl ve smyslu uvedeného ustanovení primárně řešit, zda jde o důležitou záležitost. S odkazem na četnou judikaturu Nejvyššího soudu trvá odvolatel na tom, že projednávané body do kategorie „důležitě záležitosti“ nespádají; potom žalobkyni nevniklo právo požádat soud o přezkum přijatých rozhodnutí postupem podle § 11 odst. 3 BytZ. Další nutnou podmínkou pro oprávnění domáhat se vydání soudního rozhodnutí je, že žalobce je přehlasovaným vlastníkem. Podle zápisu a protokolu o hlasování z předmětného shromáždění žalobkyně neměla postavení přehlasovaného vlastníka v bodě b/ dle výroku rozsudku soudu prvního stupně a tato skutečnost má bez dalšího za následek nedůvodnost této části žaloby. Odvolatel poukázal i na další judikaturu Nejvyššího soudu, podle níž neplatnost napadených usnesení nelze vyslovit a to ani v případě, že by soud v postupu žalovaného shledal právní vady; vyslovit neplatnost lze jen tehdy, že by taková vada měla mít závažné právní následky. V projednávané věci není žádná skutečnost, která by nasvědčovala existenci závažných právních následků vzniklých v souvislosti s přijatými usneseními. Z tohoto pohledu se ovšem soud prvního stupně věci vůbec nezabýval, čímž zatížil řízení vadou. Soud prvního stupně rozhodl v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu, aniž by jakkoli tento odklon odůvodnil.

Odvolatel vytýká soudu prvního stupně i nesprávné skutkové závěry týkající se hlasování o dílčích usnesení. Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, na něž odkázal, řeší skutkově odlišnou situaci a výběrem nastavený mechanismus evidence osob a testu usnášeníschopnosti v dané věci není v tímto rozhodnutím v rozporu. Odvolatel podrobně popisuje, jak v dané věci probíhalo vedení evidence přítomných vlastníků a jejího zanesení do příslušného počítačového programu a za této situace byl výbor bez dalšího schopen v kterýkoli časový okamžik zjistit, zda je shromáždění stále usnášení schopné a jaký je výchozí celkový počet hlasů před hlasováním, o dílčím návrhu. Takto nastavená pravidla vyhovují požadavkům zákona i stanov. Podle odvolatele soud prvního stupně nerefletoval obsah výpovědi [redacted] z nichž použil jen části vytržené z kontextu. Odvolatel nesouhlasí ani se závěrem soudu prvního stupně ohledně údajného nereflektování změny počtu hlasujících v průběhu shromáždění. Pokud jde o přítomnost syna paní [redacted] bez plné moci, pominul, že paní [redacted] byla pro účely hlasování považována za nepřítomnou. K otázce, zda a v jakém okamžiku měla paní [redacted] opustit jednání shromáždění, nebyly provedeny potřebné důkazy. Navíc i případná neúčast paní [redacted] na hlasování by s ohledem na váhu jejího hlasu žádným způsobem neovlivnila výsledek hlasování o jednotlivých otázkách.

Odvolatel se domáhal změny napadeného rozsudku tak, aby byla žaloba zamítnuta, případně aby byl zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně dalšímu řízení.

Žalobkyně vyvracela námitky odvolatele a navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Judikatura, na níž odkazuje odvolatel, týkající se „důležitě záležitosti“ na daný případ nedopadá, neboť tam přehlasování vlastníci nebrojili proti procesu hlasování

na shromáždění. V posuzovaném případě však jde o absolutně neplatná usnesení a není proto rozhodné, jak žalobkyně hlasovala; protože je členem žalovaného, je ve sporu aktivně legitimována. Ani další rozhodnutí Nejvyššího soudu, jichž se žalovaný dovolává, neřeší případ nezákonného postupu při hlasování. Pokud jde o účastnickou výpověď [redacted], pak její obsah a význam nesprávně neinterpretuje soud prvního stupně, ale sám žalovaný. Pokud jde o nepřítomnost paní [redacted] a paní [redacted] pak bylo svědkyní [redacted] prokázáno, že v průběhu jednání shromáždění odcházel a přicházel různý počet členů. Žalovaný není schopen prokázat, že jednotlivá usnesení byla vůbec přijata. Závěry Vrchního soudu v Praze sp.zn. 7 Cmo 160/2008 na posuzovaný případ dopadají.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně (§ 212a o.s.ř.) a shledal odvolání důvodným.

Podle čl. II bod 2 zákona č. 293/2013, jímž byl s účinností od 1.1.2014 novelizován občanský soudní řád, se pro řízení zahájená před nabytím účinnosti tohoto zákona použije občanský soudní řád ve znění účinném do 31.12.2013.

Právní poměry vzniklé přede dnem 1.1.2014 řídí se dosavadními právními předpisy (oddíl I § 3028 odst. 3 přechodných ustanovení zák.č. 89/2012 Sb. a § 775 zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích), zde zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Společenství vlastníků jednotek je soukromoprávní korporací a do jeho vnitřních právních poměrů mohou orgány veřejné moci, včetně soudů, zasahovat jen za přesně stanovených podmínek. Právní úprava společenství vlastníků – obdobně jako úprava podílového spoluvlastnictví – stojí na principu, že rozhodující je většina, které se musí nesouhlasící vlastník podrobit a prolomit ji může jen za přesně zákonem stanovených podmínek. Právní režim společenství vlastníků jednotek byl do 31.12.2013 upraven v zákoně o vlastnictví bytů. Uvedený zákon v ustanovení § 11 odst.3 obsahuje speciální úpravu stanovící, kdy se může vlastník, který nesouhlasí s rozhodnutím společenství, obrátit na soud, aby o záležitosti rozhodl. Dává možnost obrátit se na soud přehlasovanému vlastníku, jde-li o důležitou záležitost, a to jen ve stanovené lhůtě a touto cestou 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. Jde 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. Není-li byt jeden z těchto předpokladů splněn, vlastníku právo obrátit se na soud s požadavkem na přezkoumání přijatých rozhodnutí nenáleží. Teprve jsou-li splněny oba uvedené předpoklady a vlastníku tak svědčí právo obrátit se na soud, přezkoumává soud, zda shromáždění přijalo usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami, a to i při procesu předcházejícímu přijetí usnesení. Ne každé porušení právních předpisů či stanov pak je důvodem pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění; soud musí vždy posuzovat, zda zjištěným porušením došlo v konkrétním případě k závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, či do práv nabytých třetími osobami v dobré víře. Nad rámec uvedeného lze dodat, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. odůvodnění nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000).

Podle zápisu ze shromáždění vlastníků z 24.4.2013, jímž provedl soud prvního stupně důkaz, žalobkyně nehlasovala proti návrhu investic, pokud jde o instalace měřičů tepla v roce 2013 a výběr technologie, tj. část z bodu ad b) výroku soudu prvního stupně. V této části tak žalobkyně nesplňuje zákonem požadovanou podmínku „přehlasovaného vlastníka“.

Předpokladem pro zásah soudu do rozhodnutí přijatého většinou spoluvlastníků je, že jde o důležitou záležitost. Důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 věta třetí BytZ 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. Takto vyložil pojem „důležitá záležitost“ Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 3246/2007, k němuž se přihlásil v řadě dalších rozhodnutí (např. sp.zn. 29 Cdo 3706/2010 uveřejněného pod č. 95/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, 29 Cdo 3024/2012, 29 Cdo 3706/2010, 26 Cdo 421/2014, 26 Cdo 3734/2014, 26 Cdo 5363/2014).

V posuzované věci žádné z rozhodnutí shromáždění uvedených pod body a) až e) výroku soudu prvního stupně důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 věta třetí BytZ není.

Samotné schválení výroční zprávy a vyúčtování za služby za rok 2012, sestavené účetní firmou, (bod a) nemá na právní postavení vlastníků vliv ani nezasahuje do podstaty předmětu vlastnictví. Z vlastní rozhodovací činnosti je odvolacímu soudu známo, že námitky vlastníků jednotek ke způsobu rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku a výši jejich platebních povinností jsou v poměrech společenství vlastníků jednotek běžnou záležitostí; případné rozpory lze řešit v rámci společenství - například prostřednictvím kontrolního orgánu, a nelze-li jinak, v soudním řízení o splnění příslušné platební povinnosti. Institut rozhodnutí soudu o „důležité záležitosti“ dle § 11 odst. 3 věty třetí BytZ však k přezkumu správnosti rozúčtování zmíněných nákladů mezi vlastníky jednotek neslouží. Stejně nejde o důležitou záležitost v případě schválení instalace elektrického zamykání vstupních dveří a přechod na čipové karty, a instalace CCTV ve společných prostorách domů (část bodu b), když v otázce instalace měřičů tepla a výběru technologie žalobkyně nehlasovala proti (ale ani tam o důležitou záležitost nejde). Za důležitou záležitost nelze považovat ani schválení penalizace za pozdní platby a upomínky ve výši 0,25 promile denně (nikoli „0,25 % promile denně“, jak uvedl soud prvního stupně), neboť takto stanovená částka nijak nevybočuje z běžné výše poplatku z prodlení (bod c). Ani schválená výše manipulačního poplatku 150 Kč za zaslání druhé upomínky se nevymyká režijním nákladům společenství s tím spojeným (bod d) a kritéria důležité otázky nesplňuje ani postup při přeúčtování nákladů na mimořádný úklid v případě velkého znečištění společných prostor (bod e).

Nejde-li o důležitou záležitost, resp. ve shora uvedeném bodu navíc nejde ani o přehlasovaného vlastníka, není přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků soudu otevřen, a to ani pokud jde o proces přijetí jednotlivých rozhodnutí. Závěru soudu prvního stupně, který vyslovil neplatnost všech napadených usnesení shromáždění, tak ze shora vyložených důvodů přisvědčit nelze.

Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně změnil (§ 220 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) tak, že se žaloba zamítá.

O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o.s.ř. podle výsledku řízení. Za řízení před soudem prvního stupně žalovanému náleží náhrada za právní zastoupení advokátem za 2 úkony právní služby po 2 100 Kč (za převzetí zastoupení a vyjádření z 13.12.2013 k žalobě – dle § 9 odst. 3 písm. a/

vyhl.č. 177/1996 Sb. v tehdy platném znění), za 4 úkony po 2 500 Kč (za vyjádření z 7.11.2014 k replice žalobkyně, za účast při soudních jednáních 12.11.2014, 3.12.2014, 14.1.2015 – dle § 9 odst. 3 písm. a/ vyhl.č. 177/1996 Sb. ve znění od 1.1.2014), 6x paušál hotových výloh po 300 Kč a náhrada za 21 % DPH ve výši 3 360 Kč, celkem 19 360 Kč. Za řízení odvolací náleží žalovanému náhrada 2 000 Kč za soudní poplatek z odvolání a za dva úkony právní služby po 2 500 Kč (odvolání a účast u odvolacího jednání), 2 x paušál hotových výloh po 300 Kč a náhrada za 21 % DPH ve výši 1 176 Kč, celkem 6 776 Kč. Výsledná částka náhrady nákladů řízení před soudy obou stupňů tak činí 26 136 Kč.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné jen za podmínek § 237 o.s.ř.; lze je podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Městského soudu v Praze.

V Praze dne 9. května 2016

JUDr. Olga Ř í m a l o v á, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
J. Kalousková

Jana
Kalouskov
á

Digitálně podepsal Jana Kalousková
DN: c=CZ, o=Vrchní soud v Praze [IČ
00215651], ou=civilní a insolvenční
úsek, ou=9144, cn=Jana
Kalousková,
serialNumber=P141611,
title=referent
Datum: 2016.06.06 10:33:01 +02'00'