

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Šuka a soudců JUDr. Filipa Cilečka a doc. JUDr. Ivany Štenglové v právní věci žalobců a/ S. B. a b/ K. K., obou zastoupených JUDr. Jaroslavem Oehmem, advokátem, se sídlem v Praze 5 – Smíchově, Plzeňská 4, PSČ 150 00, proti žalovanému Společenství vlastníků jednotek domu č. p. Vestec 314, se sídlem v Jesenici u Prahy, Javorová 314, PSČ 252 42, identifikační číslo osoby 26766817, zastoupenému Mgr. Karlem Machánkem, advokátem, se sídlem v Praze 2, Karlovo nám. 7, PSČ 120 00, o určení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 72 Cm 110/2008, o dovolání žalobkyně a/ proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 25. února 2010, č. j. 7 Cmo 297/2009-66, takto:

I. Řízení o „dovolání“ proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 20. března 2009, č. j. 72 Cm 110/2008-41, se zastavuje. II. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. února 2010, č. j. 7 Cmo 297/2009-66, a usnesení Městského soudu v Praze ze dne 20. března 2009, č. j. 72 Cm 110/2008-41, se ve vztahu mezi žalobkyní a/ a žalovaným, v rozsahu, jímž byla zamítnuta žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění o volbě M. P. a M. M. členkami výboru společenství, a dále ve výrocích o nákladech řízení před soudy obou stupňů, zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací zpět soudu prvního stupně k dalšímu řízení. III. Ve zbývajícím rozsahu se dovolání odmítá.

Rozsudkem ze dne 25. února 2010, č. j. 7 Cmo 297/2009-66, potvrdil Vrchní soud v Praze k odvolání žalobců usnesení ze dne 20. března 2009, č. j. 72 Cm 110/2008-41, kterým Městský soud v Praze zamítl žalobu o určení neplatnosti usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č. p. Vestec 314 (dále jen „společenství“), konaného 17. ledna 2008 od 21 hod., jimiž byli odvoláni členové výboru a kontrolní komise společenství, a zvoleni noví členové obou orgánů (výrok I bod a/), změnil jej ve výroku o nákladech řízení (výrok I bod b/) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II). Vyšel přitom z toho, že: 1) Dne 17. ledna 2008 se konala dvě shromáždění společenství vlastníků, jedno od 19.30 hod. a druhé od 21 hod. Obou shromáždění se zúčastnili všichni vlastníci jednotek. 2) Na shromáždění konaném od 21 hod. byli hlasy všech vlastníků jednotek odvolání oba žalobci z funkce členů výboru a dále jedna členka kontrolní komise. Shromáždění současně vzalo na vědomí rezignaci dosavadního předsedy výboru. 3) Hlasy všech vlastníků byl zvolen novým členem kontrolní komise žalobce b/ a novou členkou výboru I. J.. 4) Dalšími členy výboru byly zvoleny M. P. (pro jejíž volbu hlasoval i žalobce b/, žalobkyně a/ hlasovala proti) a M. M. (oba žalobci hlasovali proti). Odvolací soud předně přisvědčil soudu prvního stupně v závěru, podle něhož usnesení shromáždění vlastníků jednotek nelze „zneplatnit“ z důvodů uvedených v ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), ale lze je „zvrátit“ toliko cestou žaloby předvídané ustanovením § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Podle označeného ustanovení se může domáhat rozhodnutí sporné otázky pouze vlastník jednotky, jenž byl přehlasován, a to jen tehdy, jde-li o důležitou záležitost. Přitom v projednávané věci žalobci hlasovali jak pro své odvolání z funkce členů výboru, tak pro odvolání členky kontrolní komise, zvolení žalobce b/ novým členem kontrolní komise a zvolení I. J. novou členkou výboru. Žalobce b/ navíc hlasoval i pro zvolení M. P. členkou výboru. Žalobci tak nejsou aktivně věcně legitimováni domáhat se postupem podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů v uvedených věcech rozhodnutí soudu. Odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) dále uzavřel, že „v daném případě volba členů výboru společenství není důležitou otázkou ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, o které by měl rozhodnout soud“. O důležitou otázku by podle odvolacího soudu šlo tehdy, jestli by „došlo k ukončení výkonu funkce všem členům výboru společenství (bez ohledu na důvod) a

shromáždění vlastníků (vlastníci jednotek) by se na nových členech výboru nedohodli (nové členy výboru nezvolili), což se v dané věci nestalo“. Současně odvolací soud žalobcům vytkl, že „pouze požadovali vyslovení neplatnosti usnesení“ o volbě nových členů výboru, aniž navrhli, „koho by místo nich měl soud za členy výboru společenství určit“. Jako nedůvodnou posoudil odvolací soud i námitku, podle které nebyla M. Matuzsáková na shromáždění řádně zastoupena, neboť zmocněná osoba nebyla členem společenství (jak to vyžadují stanovy) a nebyla jí ani udělena speciální plná moc pro dotčené shromáždění. V této souvislosti odvolací soud zdůraznil, že zákon o vlastnictví bytů otázku zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění neřeší, v důsledku čehož je nutno vycházet z obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku. Ze zákona ani stanov společenství neplyne požadavek na udělení speciální plné moci; vlastník jednotky tak může být zastoupen i na základě tzv. generální plné moci. Článek 17 odst. 5 stanov společenství pak podle odvolacího soudu nevyklučuje zastoupení člena společenství (vlastníka jednotky) jinou osobou než jiným členem společenství. Konečně odvolací soud dovedl, že účastní-li se shromáždění všichni vlastníci jednotek, „nic nebrání tomu, aby byly projednány i jiné (další) záležitosti než které byly uvedeny na pozvánce“. „Ze žádného ustanovení zákona o vlastnictví bytů“ podle odvolacího soudu „nevyplyvá, že by rozhodnutí shromáždění vlastníků mohlo být soudem prohlášeno za neplatné z důvodu, že shromáždění nebylo řádně svoláno, případně z důvodu, že rozhodlo o záležitosti neuvedené na pozvánce“.

Proti rozsudku odvolacího soudu (a to v „celém rozsahu“) a výslovně též proti usnesení soudu prvního stupně podala žalobkyně a/ dovolání... předně zdůrazňuje, že stanovy společenství musí obsahovat způsob svolávání orgánů společenství, a dovozuje, že stanovy žalovaného tento požadavek naplňují jen částečně, určují-li, že „shromáždění svolává výbor“ a dále že „pozvánka bude vyvěšena na společné nástěnce u vchodu do domu a musí obsahovat místo a datum svolání“. Proto se uplatní i článek VII odst. 8 Vzorových stanov, stanovící, že pozvánka musí obsahovat i program a sdělení, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání. Pozvánka na napadené shromáždění neobsahovala body, o nichž následně shromáždění rozhodlo, a shromáždění tak nebylo dle dovolatelky řádně svoláno. Dovolatelka dovozuje, že program shromáždění lze měnit i při 100% účasti pouze hlasováním o navržené změně programu. Jestliže se na napadeném shromáždění o změně programu nehlasovalo, lze mít žalobce za přehlasované vlastníky ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Dovolatelka považuje za nesprávný jak závěr odvolacího soudu, podle něhož se nelze domáhat vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek (uzavírajíc, že vlastníkům takové právo svědčí), tak i závěr, podle kterého volba orgánů společenství není důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Podle názoru dovolatelky mělo být při hlasování vycházeno (při určování velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a tím i počtu hlasů) „ze jmenovatele uvedeného ve stanovách (41854) a nikoliv ze jmenovatele nesprávně uvedeného v katastru nemovitostí“. Konečně dovolatelka dovozuje, že pro zastoupení člena společenství na shromáždění nelze využít obecné plné moci, poukazujíc na závěry formulované Nejvyšším soudem pro zastupování akcionáře na valné hromadě. M. M. tak nebyla na shromáždění řádně zastoupena a k jejím hlasům nelze přihlédnout. Vadu řízení pak dovolatelka spatřuje v tom, že soud prvního stupně „nevyužil návrhy žalobců i žalovaného na důkaz výsledkem svědků, kteří by osvědčili způsob svolání shromáždění“...

Závěr odvolacího soudu, podle kterého může žalobu podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů podat toliko přehlasovaný vlastník, je v souladu s označeným ustanovením i ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 či ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, jež jsou veřejnosti dostupné – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu přijatá po 1. červnu 2000 – na webových stránkách Nejvyššího soudu) a napadené rozhodnutí zásadně právně významným nečiní. Jestliže dovolatelka hlasovala pro přijetí výše označených usnesení

shromáždění, není přehlasovanou vlastníci a právo podat žalobu podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů jí bez dalšího nesvědčí.

Jelikož platnost usnesení shromáždění nelze napadnout jinak než žalobou podle naposled označeného ustanovení (srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010 a výklad dále podaný), a závěr o nedostatku aktivní legitimace dovolatelky (proto, že není přehlasovanou vlastníci jednotky) ob stojí jako samostatný důvod pro zamítnutí její žaloby o určení neplatnosti usnesení shromáždění o odvolání obou žalobců z funkce člena výboru, odvolání členky kontrolní komise, volby žalobce b/ členem kontrolní komise a volby I. J. členkou výboru, není dovolání bez dalšího přípustné v rozsahu, v němž napadá rozsudek odvolacího soudu v té části výroku ve věci samé, jíž odvolací soud potvrdil usnesení soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby o určení neplatnosti usnesení shromáždění o odvolání obou žalobců z funkce člena výboru, odvolání členky kontrolní komise, volby žalobce b/ členem kontrolní komise a volby I. J. členkou výboru.

Je tomu tak proto, že věcný přezkum ostatních dovoláním otevřených právních otázek výsledek sporu (v tomto rozsahu) ovlivnit nemůže (srov. usnesení Nejvyššího soudu uveřejněná pod čísly 27/2001 a 48/2006 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. ledna 2002, sp. zn. 20 Cdo 910/2000, uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 3, ročník 2002, pod číslem 54).

Nicméně v rozsahu, v němž směřuje proti té části výroku ve věci samé, jíž odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby o určení neplatnosti usnesení shromáždění o volbě M. P. a M. M. do funkce člena výboru, shledal Nejvyšší soud dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., a to proto, že napadené rozhodnutí spočívá na (dovoláním zpochybněném) výkladu ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, jenž je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, a otevírá právní otázku zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění, v judikatuře Nejvyššího soudu dosud neřešenou...

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 (17. ledna 2008) a dosud nedoznala změn.

Odvolací soud předně žalobcům vytkl, že se domáhali toliko vyslovení neplatnosti volby členů výboru, aniž navrhli, „koho by místo nich měl soud za členy výboru společenství určit“. Jinými slovy odvolací soud vycházel z názoru, že ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů umožňuje soudu toliko nahradit svým rozhodnutím napadené usnesení shromáždění vlastníků. Tak tomu ovšem není.

Jak Nejvyšší soud vysvětlil v rozsudcích ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009 či ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, postupem podle citovaného ustanovení se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti

usnesení přijatého shromážděním, nikoliv jeho nahrazení rozhodnutím soudu. Soud v tomto řízení 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 – jeho neplatnost.

Současně pak Nejvyšší soud vysvětlil, že 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 nelze jí posoudit ani jako předběžnou otázku v jiném řízení.

V rozporu se zákonem či stanovami, odůvodňujícím vyslovení neplatnosti usnesení přijatých shromážděním, přitom může být – oproti názoru vyslovenému odvolacím soudem – i způsob, jakým bylo shromáždění svoláno. Jinými slovy, dojde-li k porušení pravidel pro svolání shromáždění (upravených ve stanovách společenství – viz § 9 odst. 14 písm. c/ zákona o vlastnictví bytů), může být tato skutečnost – podle okolností případu – důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení, jež byla tímto shromážděním přijata.

V této souvislosti považuje Nejvyšší soud za významné doplnit, že ne každé porušení právních předpisů či stanov může být důvodem pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění. Jakkoliv zákon o vlastnictví bytů neobsahuje v tomto směru žádné výslovné ustanovení, lze uvedený závěr dovodit z principu proporcionality jakožto obecné zásady právní (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 29. září 2005, sp. zn. III. ÚS 350/03). Soud proto musí v řízení o žalobě podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů vždy zvažovat, zda zjištěným porušením právních předpisů či stanov došlo s ohledem na okolnosti případu k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, že odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení. Stejně tak musí posuzovat, zda vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění nedojde k závažnému zásahu do práv nabytých třetími osobami v dobré víře; vyslovit neplatnost napadeného usnesení může jen tehdy, není-li tomu tak (srov. v této souvislosti výslovnou úpravu obsaženou v ustanovení § 131 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku – dále jen „obch. zák.“, pro přezkum platnosti usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti /§ 183 odst. 1 obch. zák./ či družstva /§ 242 odst. 2 in fine obch. zák./, v níž se princip proporcionality promítá).

S ohledem na skutečnosti, v nichž dovolatelka spatřuje porušení pravidel pro svolání shromáždění, Nejvyšší soud poznamenává, že upravují-li stanovy společenství v souladu s ustanovením § 9 odst. 14 písm. c/ zákona o vlastnictví bytů způsob svolávání shromáždění (a to včetně obsahu pozvánky), není naplněn předpoklad pro aplikaci Vzorových stanov (viz ustanovení § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů). Je přitom nerozhodné, že se požadavky na obsah pozvánky na shromáždění upravené ve stanovách společenství liší od požadavků uvedených ve Vzorových stanovách.

Souhlasit nelze ani se závěrem odvolacího soudu, podle kterého usnesení o volbě členů výboru není důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů. Nejvyšší soud se touto otázkou zabýval v rozsudku ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010, v němž formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého je usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru 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.

Dovodil-li odvolací soud v této souvislosti, že o důležitou záležitost by šlo tehdy, jestliže by „došlo k ukončení výkonu funkce všem členům výboru společenství (bez ohledu na důvod) a shromáždění vlastníků (vlastníci jednotek) by se na nových členech výboru nedohodli (nové členy výboru nezvolili)“, zjevně přehlédl, že právo vlastníka jednotky obrátit se na soud v jím popisované situaci je upraveno nikoliv ustanovením § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, nýbrž ustanovením § 11 odst. 3 věty druhé zákona o vlastnictví bytů (jež právo podat žalobu dává každému vlastníku jednotky, neomezuje je výslovně toliko na důležité záležitosti a současně předpokládá, že soud v takovém případě svým rozhodnutím chybějící usnesení shromáždění nahradí – srov. i důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010).

Konečně odvolací soud dovodil, že vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen, a to i na základě tzv. generální plné moci. Přitom současně vyložil článek 17 odst. 5 stanov společenství tak, že nevylučuje zastoupení člena společenství (vlastníka jednotky) jinou osobou než jiným členem společenství. Ani s těmito závěry Nejvyšší soud bez dalšího nesouhlasí.

Zákon o vlastnictví bytů otázku, zda vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen, výslovně neřeší, a k jejímu zodpovězení je tudíž nutno se dobrat výkladem.

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství, tvořeným členy společenství – vlastníky jednotek (§ 9 odst. 7 písm. a/ a odst. 8 věta první zákona o vlastnictví bytů). Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není. Člen shromáždění, který se účastní shromáždění, sice může právě proto, že se shromáždění účastní, vykonávat hlasovací právo (popř. i další práva, jako např. právo podávat návrhy, nahlížet do podkladů pro jednání apod.), nicméně účast na shromáždění je nutno od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) odlišit. I tehdy, nebude-li se na shromáždění hlasovat, totiž právo účastnit se svědčí pouze členu shromáždění (vlastníku jednotky). Současně platí, že člen shromáždění nemůže vykonávat hlasovací právo, neúčastní-li se shromáždění.

Z tohoto důvodu nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 obč. zák.; plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu ve smyslu posledně označeného ustanovení.

Ze zákona tudíž oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit neplyne a závěr odvolacího soudu, podle něhož mohla M. M. udělit plnou moc k zastupování na shromáždění třetí osobě podle ustanovení § 31 odst. 1 obč. zák., tudíž správným není.

Nicméně Nejvyšší soud je přesvědčen, že v souladu s ustanovením § 9 odst. 14 písm. d/ zákona o vlastnictví bytů mohou takové právo vlastníka jednotky založit stanovy společenství. Nejvyšší soud proto dále posuzoval, zda vlastníci jednotky takové právo svědčilo na základě stanov.

Podle článku 17 odst. 5 stanov společenství „člen společenství může zmocnit jiného člena společenství, aby jej na schůzi zastupoval. Zmocnění musí mít písemnou formu a musí být před hlasováním veřejně ohlášeno“.

Při respektování výkladových pravidel určených ustanovením § 35 odst. 2 obč. zák. a zásad pro výklad právních úkonů formulovaných např. v důvodech rozhodnutí uveřejněného pod číslem 35/2001 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek a v nálezú Ústavního soudu ze dne 14. dubna 2005, sp.zn. I. ÚS 625/03, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 37, ročníku 2005, části I., pod pořadovým číslem 84, nemá Nejvyšší soud žádné pochybnosti o tom, **že citovaný článek stanov zakládá oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění pouze jiným vlastníkem jednotky (jiným členem společenství); oprávnění zmocnit jinou osobu z něj neplyne.**

V dalším řízení se soud vypořádá i s námitkou žalobkyně, že při počítání hlasů nebylo vycházeno ze správně určených spoluvlastnických podílů.

V Brně 23. května 2012

JUDr. Petr Šuk
předseda senátu