

Soud:	Nejvyšší soud
Datum rozhodnutí:	04/18/2018
Spisová značka:	26 Cdo 2688/2017
ECLI:	ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.2688.2017.1
Typ rozhodnutí:	USNESENÍ
Heslo:	Společenství vlastníků jednotek
Dotčené předpisy:	§ 11 odst. 3 předpisu č. 72/1994Sb.
Kategorie rozhodnutí:	C

26 Cdo 2688/2017-199

USNESENÍ

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Miroslava Feráka a soudkyň JUDr. Pavlína Brzobohaté a JUDr. Jitky Dýškové ve věci žalobce **J. B., Ž.**, zastoupeného Mgr. Vladimírem Vokálem, advokátem se sídlem Kolín, Smetanova 764, proti žalovanému **Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3**, se sídlem Praha 3, Lukášova 2/188, IČO: 27368831, zastoupenému Mgr. Lukášem Damborským, advokátem se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 846/1, o žalobě proti rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 18. července 2012, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 71 Cm 232/2012, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 18. ledna 2017, č. j. 14 Cmo 215/2015-140, takto:

Dovolání se odmítá.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze (soudu prvního stupně) dne 28. února 2012 se žalobce proti Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3 (dále jen „Společenství“ a „dům“), především domáhal, aby bylo nařízeno vykonání tam specifikovaného forenzního auditu účetnictví Společenství a jeho smluv s dodavatelem služeb (dále jen „bod 1 žaloby“) a aby Společenství byla uložena povinnost mu poskytnout nebo umožnit pořídit si na své náklady kopie tam uvedených smluv a „účetnictví“ (dále jen „bod 2 žaloby“). Dále se domáhal, aby soud nařídil, že předmětem vyúčtování pro vlastníky bytových jednotek nebudou tam uvedené položky, že bude separátně fakturován úklid pro bytovou a administrativní část domu a že budou provedena tam specifikovaná výběrová řízení (dále jen „body 3 až 8 žaloby“). Současně žádal, aby soud zrušil „právoplatnost“ tam uvedené smlouvy (dále jen „bod 9 žaloby“). Součástí žaloby učinil rovněž návrh, aby soud vyslovil, že se neschvalují následující záležitosti, o nichž rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek dne 18. července 2012 (dále jen „shromáždění“): a/ náklady Společenství za léta 2009 a 2010 (dále jen „bod 10 žaloby“), b/ účetní závěrky Společenství za léta 2009 a 2010 (dále jen „bod 11 žaloby“), c/ výše měsíčních záloh za služby na léta 2011 a 2012 (dále jen „bod 12 žaloby“) a d/ návrh o smluvní pokutě schválený v rámci bodu 11 programu shromáždění (dále jen „bod 13 žaloby“). Vedle toho se domáhal i náhrady škody, kterou mu mělo způsobit Společenství tím, že včas (tj. v zákonem stanovené lhůtě) nesplnilo svou zákonnou povinnost vyčíslit náklady na jeho jednotku za léta 2009 a 2010 (dále jen „bod 14 žaloby“).

Soud prvního stupně rozsudkem ze dne 12. února 2015, č. j. 71 Cm 232/2012-74, žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 18. ledna 2017, č. j. 14 Cmo 215/2015-140, citovaný rozsudek potvrdil v zamítavém výroku vztahujícím se k bodům 3 až 8 a k bodům 10 až 12 (dále jen „potvrzující výrok“). Jinak (tj. ve výrociích o zamítnutí žaloby v bodech 1, 2, 9, 13 a 14 a v nákladovém výroku) ho zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Na zjištěném skutkovém základě odvolací soud mimo jiné dovedl, že z důvodů rozvedených v odůvodnění napadeného rozhodnutí nebyly splněny předpoklady k tomu, aby soud mohl rozhodnout o záležitostech specifikovaných v bodech 3 až 8 žaloby postupem podle § 11 odst. 3 věty druhé zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném ke dni konání shromáždění (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Ve vztahu k záležitostem zmíněným v bodech 10 až 12 žaloby pak uzavřel, že usnesení shromáždění přijatá v těchto záležitostech nejsou důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů a že proto přehlasovaným vlastníkům nevzniklo právo požádat soud o jejich přezkum postupem podle citovaného ustanovení. Za této situace ohledně shora uvedených bodů žaloby zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Dovolání žalobce (dovolatele) proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu, k němuž se Společenství prostřednictvím svého advokáta písemně vyjádřilo, dovolací soud projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963

Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. prosince 2013 – dále jen „o. s. ř.“ (viz čl. II bod 2. ve spojení s čl. XII zákona č. 296/2017 Sb. a čl. II bod 2. ve spojení s čl. VII zákona č. 293/2013 Sb.).

Již na tomto místě je však zapotřebí zdůraznit, že dovolání – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – ve skutečnosti nesměřuje proti potvrzujícímu výroku, pokud jím odvolací soud potvrdil zamítavý rozsudek soudu prvního stupně ohledně bodů 3 až 8 žaloby. V tomto rozsahu totiž v dovolání absentuje nejen vylíčení, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 241a odst. 2 o. s. ř.), nýbrž i jakékoli vymezení dovolacího důvodu (§ 241a odst. 3 o. s. ř.).

Dovolání proti zbývající části potvrzujícího výroku pak není z posléze uvedených důvodů přípustné podle § 237 o. s. ř.

Při posuzování dovolacích námitek podřaditelných pod způsobilý dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolací soud vycházel z dosavadních právních předpisů (§ 3028 odst. 3 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

V poměrech souzené věci nelze především ztratit ze zřetele, že ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů nespécifikuje, s jakým žalobním návrhem se má přehlasovaný vlastník jednotky na soud obracet. V rozsudku ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009, však Nejvyšší soud vyložil, že v citovaném ustanovení jde o speciální žalobu, a to žalobu na nepřípustnost realizace rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o důležité záležitosti, které může soud pouze vyhovět nebo ji zamítnout. Nemůže svým rozhodnutím měnit učiněné většinové rozhodnutí, a to ani v případě, kdy by návrhu vyhověl a dospěl k závěru, že je namísto jiné rozhodnutí o důležité změně. Podklad pro autonomní rozhodnutí soudu o důležité záležitosti zákon neposkytuje právě proto, že jde o posouzení již učiněného rozhodnutí založeného na principu majority. Formulace žalobního návrhu proto musí korespondovat nesouhlasnému stanovisku s většinovým rozhodnutím a bude záviset na jeho konkrétním obsahu. V návaznosti na to pak v rozsudku ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněném pod č. 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil, že v případě žaloby podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů tak soud 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 a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky – jeho neplatnost. Jinými slovy řečeno, postupem podle § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním.

Jde-li v citovaném ustanovení o speciální žalobu na nepřípustnost realizace rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o důležité záležitosti a nespécifikuje-li toto ustanovení, s jakým žalobním návrhem se má přehlasovaný vlastník jednotky na soud obracet, musí formulace žalobního návrhu (petitu) alespoň odpovídat nesouhlasnému stanovisku přehlasovaného vlastníka jednotky s většinovým rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek; s tímto požadavkem nebyl žalobní návrh na „neschválení“ záležitostí uvedených v bodech 10 až 12 žaloby v rozporu (k tomu srov. rovněž odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. dubna 2014, sp. zn. 26 Cdo 758/2014 – dále jen „citovaný rozsudek“).

Z obsahu žaloby (zejména z vylíčení rozhodujících skutečností v žalobě) bylo bez jakýchkoliv pochybností zřejmé, že v této části dovolatel žádá soud právě o rozhodnutí v důležité záležitosti ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů. Je přitom nerozhodné, že zde poněkud „nestandardně“ formuloval svůj nesouhlas s většinovým rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek, neboť příslušnou formulační úpravu žalobního návrhu (petitu) by v případě vyhovění žalobě mohl provést – zvláště se zřetelem k poměrně vágnímu znění ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů – bez dalšího sám soud a promítnout ji do formulace výroku svého rozhodnutí (srov. opět odůvodnění citovaného rozsudku).

S přihlédnutím k uvedenému lze uzavřít, že v bodech 10 až 12 žaloby žádal dovolatel soud o rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů s odůvodněním, že zde šlo o důležité záležitosti; nic na tom nemění ani to, že již v průběhu řízení před soudem prvního stupně namítl (viz podání na č. 1. 53 až 55 spisu), že shromáždění nebylo schopno usnášení (k obsahově shodnému závěru, byť samozřejmě v poměrech jiné právní věci, dospěl Nejvyšší soud např. v usnesení z 11. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 5294/2014). Za tohoto stavu nelze odvolacím soudu (soudu prvního stupně) úspěšně vytýkat, že „na tento případ měla být aplikována věta druhá § 11 odst. 3 BytZ“, jak to činí dovolatel. Byla-li navíc uvedená dovolací výtka spojena s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, je zapotřebí zdůraznit, že v posuzovaném případě dovolatel nežádal, aby soud svým rozhodnutím „nahradil“ chybějící usnesení shromáždění o záležitostech specifikovaných v bodech 10 až 12 žaloby, jak nyní naznačuje v dovolání.

Zbývá dodat, že dovoláním rovněž zpochybněný právní závěr, že usnesení shromáždění přijatá v záležitostech pod body 10 až 12 žaloby nejsou důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, a proto přehlasovaným vlastníkům nevzniklo právo požádat soud o jejich přezkum postupem podle citovaného ustanovení, je

pak v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu, která dlouhodobě zaujímá názor, že důležitou záležitostí ve smyslu § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů se rozumí taková záležitost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (srov. např. odůvodnění rozhodnutí z 22. října 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007, z 19. března 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014, či z 12. července 2016, sp. zn. 26 Cdo 5024/2015, proti nimž byly podány ústavní stížnosti, které odmítl Ústavní soud usneseními z 27. ledna 2009, sp. zn. I. ÚS 60/09, ze 4. srpna 2014, sp. zn. IV. ÚS 1746/14, a z 27. března 2017, sp. zn. II. ÚS 3352/16).

Nad rámec uvedeného lze snad jen 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 České republiky ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000).

Vycházejíce z uvedených závěrů, dovolací soud dovolání podle § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl – se souhlasem všech členů senátu (§ 243c odst. 2 o. s. ř.) – pro nepřijatelnost.

Nejvyšší soud nerozhoduje o nákladech dovolacího řízení, jestliže dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu není rozhodnutím, jímž se řízení končí, a jestliže řízení nebylo již dříve skončeno (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 23. července 2002, sp. zn. 20 Cdo 970/2001, uveřejněné pod č. 48/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Proti tomuto usnesení není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 18. 4. 2018

JUDr. Miroslav Ferák

předseda senátu