

USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem JUDr. Martinem Hynkem ve věci

navrhovatele: **O.H.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX

za účasti: **Společenství vlastníků Sadová 23, 25, 27, Adamov**, IČ 26293455
sídlem Sadová 337/23, 679 04 Adamov
zastoupený advokátem JUDr. Bc. Patrikem Matyáškem, Ph.D.,
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno,

o neplatnost usnesení shromáždění,

takto:

I. Návrh o vyslovení neplatnosti bodu 3 usnesení shromáždění z 25. 6. 2015 se **zamítá**.

II. Navrhovatel je povinen zaplatit účastníku na náhradě nákladů řízení 39.267,89 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení, k rukám JUDr. Bc. Patrika Matyáška, Ph.D., advokáta.

Odůvodnění:

1. Návrhem podaným 23. 9. 2015 se navrhovatel domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků (nejvyššího orgánu účastníka) ze dne 25. 6. 2015, podle opravného podání z 6. 4. 2016 konkrétně bodu 3/ usnesení. Této části, týkající se převedení do fondu oprav jednak částky 21.129 Kč a dále 3,-Kč/m² ze záloh na teplo od dalšího měsíce, vytýkal nijakou souvislost s programovým bodem „schválení účetní závěrky 2014“ na pozvánce, jakož i rozpor s občanským zákoníkem, v jehož důsledku se zúčtovatelné platby mění na „nenávratné“; schválení samotné účetní závěrky považoval za přijaté v rozporu se zákonem z důvodu upření podkladů.

2. Účastník nesouhlasil a navrhoval zamítnutí. Podle něj je zřejmé, že schválení účetní závěrky i napadený převod prostředků jsou „otázky rozpočtu“, čili nic, co by nebylo na programu schůze. V případě opačného posouzení by dle jeho názoru zase nešlo o porušení zákona s vážnými důsledky.

3. Podle § 1209 odst. 1 o. z. (ve znění před novelou č. 163/2020 Sb.) platí, že *Je-li pro to důležitý důvod, může přeblasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; ... Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.*

4. Skutečnost, že navrhovatel je vlastníkem bytové jednotky a členem Společenství vlastníků spravujícího přísl. budovu s pozemkem (vedeného ve vložce S 1228 Krajského soudu v Brně), je mimo spor.

5. Zasedání Shromáždění dne 25. 6. 2015 přijalo většinově mimo jiné usnesení č. 3 v tom znění, že se „...schvaluje účetní uzávěrku ze rok 2014 včetně převodu částky 21.129 Kč (pohledávky a závazky za vlastníky z minulých let) do fondu oprav a dále od 1. 7. 2015 měsíční převod ve výši 3 Kč/m² ze záloh na teplo do fondu oprav s tím, že celkové měsíční platby za byty se nemění“, což se prokazuje zápisem vyhotoveným 30. 6. 2015 (dále jen Zápis); namítané „zfalšování“ Zápisu se dotyčného bodu usnesení zjevně netýká, neboť i navrhovatel z něho vychází a k otázce, zda bylo přijato většinou hlasujících, viz dále.

6. Vedle toho, že navrhovatel od počátku tvrdil své přehlasování (účastník uváděl shodně), je dále zřejmé, že jeho návrh k soudu byl podán včas (v zákonné lhůtě) a sleduje – v duchu konstantní judikatury týkající se výkladu pojmu *záležitost* (v poměrech bytového spoluvlastnictví) – vyslovení „neplatnosti“. Pochybnost účastníka ohledně právní kvalifikace nároku proto není na místě.

7. Mezemi a důvody návrhu je soud vázán. Vyhověl-li proto navrhovatel výzvě o opravu a doplnění původního návrhu „o neplatnost usnesení“ (aj.) označením *třetího bodu* v pořadí dle zápisu, nejde o zpětvzetí, nýbrž spojení uplatněných důvodů návrhu s petitum do kýžené souvislosti (sladění); zároveň tím pokračoval *řádně* v řízení ve smyslu § 43 o.s.ř., takže účinky stavění běhu propadné lhůty podáním (původního) návrhu se proto zachovávají (srov. obdobně u promlčení v § 648 o. z., věta prvá).

8. Na druhou stranu už nešlo, resp. právě proto, že pojmově nespadá do opravy a doplnění návrhu na zahájení řízení, posuzovat nově připojené námitky ohledně většinového přijetí označeného bodu usnesení, neboť představují samostatný důvod pro vyslovení neplatnosti (jinou *rozhodující skutečnost* ve smyslu § 79 odst. 1 o.s.ř.) a byly uplatněny až po uplynutí tříměsíční propadné lhůty.

9. Z dokazování provedeného Zápisem, pozvánkou z 9. 6. 2015, stanovami účastníka z 24. 6. 2014 a jeho výslechem (předsedkyně S. B.), jakož i dále svědků nebo listinami (dle textu), a přihlížeje též k tomu, co uvedli účastníci, dospěl soud k závěru, že po věcné stránce nemůže návrh uspět.

10. Podle stanov účastníka je v působnosti Shromáždění schvalovat účetní závěrky (čl. 11, písm. d/). Stejně jako zákon o účetnictví nestanoví o *podkladech účetní závěrky* jakožto součásti, nestanoví ani stanovby účastníka či občanský zákoník, aby k pozvánce s programem schválení účetní závěrky byly – nad dokument o účetní závěrce samotné – přiloženo též podkladové účetnictví; podle stanov svolavatel *může* podklady daného pořadu zasedání připojit, jinak pouze *oznamuje*, „kde je do podkladů...možno nahlédnout“ (čl. 10 odst. 3).

11. Namítal-li proto navrhovatel pouze nedostupnost, resp. nekompletnost účetnictví u externího zpracovatele účetní závěrky v době mezi pozváním a konáním zasedání Shromáždění 25. 6. 2015, uznal vlastně, že ohledně podkladů byl - v duchu naposled citované povinnosti - svolavatelem (Výborem) přesně odkázán, tedy je vše v pořádku. K tomu už jde jen poznamenat, že právo člena *seznámit se s hospodařením* (čl. 4 odst. 1, písm. e/ stanov) není nijak časově limitováno. Vzhledem k předvídatelnosti každoročního schvalování účetních závěrek za minulý rok (plus pravidelný časový odstup), jakož i objemu odvedených hospodářských aktů v početnějším společenství, jaké představuje účastník, je nabíledni, že k zevrubnému prostudování účetnictví zdaleka nemusí stačit doba od pozvánky do konání shromáždění a náležitý obraz je třeba získávat buďto průběžně anebo s předstihem, tj. už od nástupu nového účetního období. Okolnost, že v důsledku i třeba nezaviněné nedostupnosti celého nebo části účetnictví (např. z důvodu dovolené nebo nemoci)

nezbyl čas na úplné seznámení, nelze pak přičítat k tíži účastníka, který si pragmaticky vyhradil i jmenovité osvobození z povinnosti „vše okopírovat“ (viz v témže bodě stanov).

12. V poměru k druhé – zřejmě podstatnější – části bodu 3/ usnesení, týkající se změn v platbách, které sice nemají přinést ani zvýšení ani snížení celkové úhradové povinnosti členů, ale už mohou – tvrdí navrhovatel – mít dopad do majetkové sféry některých vlastníků bytů a založit nerovné postavení, jde každopádně souhlasit, že neexistuje žádná užší souvislost této otázky (např. implicitní vztah) s účetní závěrkou za r. 2014, potažmo jde o záležitost, která vskutku na pozvánce uvedena nebyla; rozhodnutí o ní též nepředcházelo (Zápisem se neprokazuje a účastník netvrdí) ani *soublas všech* členů ve smyslu § 253 odst. 3, ve spoj. s § 1221 o. z., byť i takováto teoretická možnost by byla „na hraně“ vzhledem k výslovnému stanovení o bodu v pozvánce neuvedeném, jakože o něm „nelze hlasovat“ (čl. 10 odst. 3 stanov).

13. Leč újma, jak ji má navrhovatel na mysli, není zcela evidentní. Především proto, že rozhodnutí (srov. citaci v b 5/ odůvodnění) úplně nepřebírá návrh Výboru obsahující dovětek (viz v Zápisu před hlasováním) „...díky této účetní operaci...“, pročež na mysl nepřichází, jak jde *účetně* založit pohledávku nebo – navrhovatelem obávaný - závazek v poměrech, kde účetnictví a účtovací metody plní roli dokumentační a nikoli „právostronnou“ (srov. § 1723 o. z. a § 2 zákona o účetnictví v dobovém znění). V poměru k navíc zaúčtování částky 21.129 Kč jakožto – bylo svolavatelem uvedeno a navrhovatel netvrdí jinak - majetku jiného vlastníka je už přímo zřejmé, že se majetkové sféry navrhovatele nijak nedotýká.

14. Nejednoznačnost záležitosti, ve které šlo o částku 3 Kč/m² – buďto jako „účetní“ anebo s určením účelu platby jako příspěvek do fondu oprav, vyžaduje výklad této části usnesení podle zásad § 556 odst. 1 o. z.: *Co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.*

15. Zápisem se prokazuje, že vztažně k části opatření ohledně záloh na teplo a (nebo) příspěvků do fondu oprav vyslechlo Shromáždění zprávu o významné úspoře za teplo po doplnění tepelného zdroje s tím, že rel. vysoké přeplatky se ještě vyplatí, ale „...pro období od 1. 7. 2015 a následující“ se už navrhuje „snížit měsíční zálohy na teplo a o stejnou částku navýšit měsíční příspěvky do fondu oprav...dle spol. [rozumí se *spoluvlastnických*] podílů, a to 3 Kč/m². Celkové měsíční platby za jednotlivé byty se díky této účetní operaci nemění“.

16. Uvedenému nelze rozumět jinak, než že výše a dosavadní účel plateb na služby a do fondu oprav zůstává zachován a účastník pouze „účetně“ změní část zálohy ve výši 3 Kč/m² na příspěvek. Nevyplývá z ničeho, že by členům byl znám úmysl Výboru změnit jedno nebo druhé rozhodnutím Shromáždění podle čl. 11, písm. d/ stanov (o příspěvku), a zároveň vlastním rozhodnutím stanovit jinak úhradu za služby podle písm. e/ tamtéž (o zálohách), zvl. pokud ubezpečuje o toliko účetní operaci bez toho, že by potřebu změny ve výši příspěvku jakkoli avizoval a řádně zařadil na program shromáždění (vtělil do pozvánky); opačný přístup, tj. akceptování skryté změny v struktuře plateb, tj. nikoli jen „účetní“, by již kolidoval se zásadou dobré víry členů a důvěry v platnost vnitřní úpravy, že *pokud není pro daný kalendářní rok...rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího roku. v minulých letech...odsoublasené výše příspěvků zůstávají v platnosti až do jejich příští změny...* (čl. 8 odst. 4 stanov). Nefér praktikám, skrývajícím skutečné zvýšení dílčí platby umným výpočtem o „celkově“ nezměněném platebním břemenu, podpořeným navíc bezvýznamností účetní operace, jakou toho bude dosaženo, nelze hovět.

17. Z toho vyplývá, že nikoli přímo újmu, nýbrž maximálně ohrožení majetku (klidně též rovného postavení) mohl navrhovatel oprávněně pociťovat proto, že – dovedeno do důsledku – nebude mu při vyúčtování tepla za rok 2015 vrácena ta část záloh (vlastních prostředků), jak ji představuje

přeúčtování 3 Kč/m² jeho bytu (x 6 posledních měsíců) do „nevratného“ příspěvku na fond oprav (prostředků společenství).

18. Toto ohrožení je prakticky myšleno sice možné, ale neskýtá ještě důvod k anulaci usnesení. Právě proto, že neobsáhlo – nic víc, nic míň – než schválení účetní operace týkající se nezpochybnitelné platby dosavadní „zálohy“, akorát že ne-věrně účtované. Tím ale, že takovýto postup občanský zákoník ani zákon o účetnictví nestaví jako skutečnost mající za následek změnu závazku, nemá ani účetní pozměnění důvodu platby navrhovatelem zamýšlený následek, takže jednoduše řečeno, záloha na teplo zůstane zálohou bez ohledu na to, jak se účetně zaeviduje. Z toho pak vyplývá i běžná soudní vymahatelnost příp. vzniklého přeplatku v celé výši, jak vyjde z vyúčtování (§ 1181 o. z.).

19. V poměru k zaručení soudní ochrany porušenému právu plní tedy navrhovatelovo žalování na neplatnost usnesení pouze preventivní funkci, rozuměj pro případ, že by na porušení práva (nevrácení přeplatku záloh) došlo. To ale nepředstavuje dostatečný důvod k zásahu soudu podle § 1209 o. z., neboť k *rozporu se zákonem* ve smyslu § 258 o.z. (ve spoj. s § 1221 téhož zák.) samotným usnesením ještě nedochází.

20. Závěrem podepsaný soud pouze podotýká, že už i kdyby (teoreticky) vyzněl výklad napadeného usnesení ve prospěch skutečné změny ve výši příspěvku do fondu oprav, jde o opatření běžné a normální, protože tím, že nešlo o žádné extrémní zvýšení (sám navrhovatel uvádí o 2.600 Kč za rok), nebyl by naplněn *důležitý* důvod pro návrh podle § 1.209 odst. 1 o. z. (k výkladu pojmu srov. 26 Cdo 4567/2016, podobně 26 Cdo 5024/2015). Sice by se v plné míře uplatnila vytykána procedurální vada přijetí takového rozhodnutí, nicméně právě marginalita celé záležitosti spolu s ustálením nového pravidla rozdělení úhrad bez vzniku sporů by každopádně prospívalo návrhu účastníka *neplatnost usnesení nevyslovit*, neboť to nemělo *závažné právní následky* a nepoměrně nákladné zpětné vypořádání dosavadních plateb (z neplatného usnesení) by zjevně nebylo *v zájmu* společenství (§ 260 odst. 1, ve spoj. s § 1221 o. z.).

21. Z výše uvedených důvodů musel být proto návrh jen zamítnut.

22. V řízení úspěšný účastník má právo na náhradu nákladů řízení (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Náklady měl jen palmární, spojené s právním zastoupením JUDr. Milošem Sobotkou v počtu 7-i úkonů á 2.500 Kč (+ 300 Kč/úkon + 1.052,8 Kč cestovné osobním vozidlem ke třem jednáním soudu mimo sídlo kanceláře + 1.200 Kč ztráta hodiny/jeden směr jízdy) a JUDr. Bc. Patrikem Matyáškem Ph.D. v počtu dvou úkonů ve stejné sazbě (+300 Kč/úkon); odměna za dvě účasti JUDr. Miloše Sobotky na jednání soudu se počítá dvojnásobně kvůli délce. Celkem tedy: 32.452,8 Kč, s DPH: 39.267,89 Kč.

23. Při určení výše advokátní odměny nebylo započteno: 1) podání z 20. 12. 2017 – „navržení svědků...s vyjádřením ve věci“, neboť zčásti nejde o úkon podle § 11 AT (ani blízký) a zčásti ani k věci, šlo-li buďto o polemiku anebo komentář k předkládaným důkazům. 2) převzetí zastoupení JUDr. Bc. Patrikem Matyáškem Ph.D., neboť změna advokáta neměla příčinu v řízení ani postupu účastníků, nýbrž čistě subjektivní - ztrátu licence kvůli volbě pracovního uplatnění advokáta. Čili jak dopadá na klienta (škodí) a nelze přenášet na navrhovatele. 3) podání z 16. 6. 2021 – „doplnění obranných tvrzení a důkazů“, neboť nemělo účel v poměrech, kdy veškeré dokazování již bylo uzavřeno závěrečnými návrhy a zopakování minima listinných důkazů bylo vyžádáno jen změnou v obsazení soudu.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci do 15 dnů od jeho doručení prostřednictvím soudu prvního stupně.

Brno 17. 6. 2021

JUDr. Martin Hynek v.r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Tahalová.