

USNESENÍ

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Josefa Holejšovského, Ph.D., a soudců JUDr. Františka Švantnera a JUDr. Ing. Dušana Hrabánka ve věci

navrhovatele:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Köhlerem
sídlem Vysoká 149/4, 460 10 Liberec

za účasti:

Společenství vlastníků pro dům ██████████
IČ ██████████
sídlem ██████████
zastoupené advokátem Mgr. Liborem Buchtou
sídlem Dukelských hrdinů 406/12, 170 00 Praha 7

o návrhu na přezkum rozhodnutí shromáždění ze dne ██████████ pod bodem 5

o odvolání navrhovatele proti usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 3. 2023, č. j. 38 Cm 115/2022-121

takto:

- I. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 3. 2023, č. j. 38 Cm 115/2022-121, se mění tak, že se zamítá návrh, aby soud zrušil rozhodnutí shromáždění účastníka ze dne ██████████ pod bodem 5 a sám rozhodl tak, že se schvaluje návrh na pronájem společných prostor.
- II. Účastníkovi se nepřiznává náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným soudem prvního stupně dne 25. 4. 2022 se navrhovatel vůči Společenství vlastníků pro dům ██████████ (dále jen „společenství“), domáhá, aby soud zrušil usnesení přijaté pod bodem 5 programu shromáždění ze dne ██████████ a sám znovu rozhodl tak, že se schvaluje návrh na pronájem společných prostor.
2. Navrhovatel uvedl, že je členem společenství, ve kterém vlastní bytové jednotky č. ██████████ a ██████████. Podle navrhovatele bylo o bodu 5, tj. o návrhu na schválení pronájmu společných prostor, hlasováno tak, že souhlas projeví vlastníci disponující více než 70 % hlasů, načež skrutátor oznámil, že návrh byl schválen. Po vyhlášení výsledku hlasování společný zástupce vlastníků jednotky č. ██████████ prohlásil, že dodatečně stahuje svých 110 209 hlasů (22,93 %), což vedlo k tomu, že hlasy za jednotku č. ██████████ nebyly do hlasování započteny a návrh nebyl schválen. Podle žalobce je jednotka č. ██████████ (garáž) ve spoluvlastnictví více osob, které si podle jednacího řádu shromáždění volí společného zástupce. Přítomní spoluvlastníci jednotky č. ██████████ u každého hlasování nejprve rozhodnou, jak bude jejich zástupce za jednotku hlasovat. Podle navrhovatele hlasovalo pro návrh na pronájem společných prostor 67,86 % přítomných spoluvlastníků, jejich společný zástupce měl proto hlasovat pro návrh. Navrhovatel má za to, že sporné usnesení je zásadním rozhodnutím s dlouhodobějším dopadem do poměrů společenství.

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████

3. Společenství ve svém vyjádření namítlo především opožděnost návrhu. Navrhovatel se totiž shromáždění osobně účastnil, protože mu lhůta k podání návrhu uplynula již 30. 3. 2022. Napadeným usnesením shromáždění potom nebylo zasaženo do právního postavení vlastníků jednotek ani do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Navrhovatel se ucházel o rozšíření svých užívacích práv na úkor společných prostor domu. Neoprávněně si totiž zabral a stavebně přepažil část společných prostor. Nepřijetím navrhovaného usnesení se tedy na jeho dosavadním právním postavení nic nezměnilo. Rozhodování o nájmu společných prostor vůbec není v pravomoci shromáždění. Ostatně vzniklá situace měla být řešena zcela jinak, totiž změnou prohlášení vlastníka o vymezení jednotek: Uvedený prostor se měl stát buď součástí navrhovatelova bytu, nebo měl být vymezen jako společný prostor určený k užívání pouze navrhovatelem.
4. Soud prvního stupně napadeným usnesením rozhodl, že rozhodnutí shromáždění společenství ze dne [REDAKCE] pod bodem 5 programu, kterým nebyl přijat návrh na schválení pronájmu společných prostor společenství, není rozhodnutím shromáždění (výrok I) a navrhovateli příznal náhradu nákladů řízení (výrok II). Po skutkové stránce zjistil, že navrhovatel je vlastníkem 4 jednotek v domě spravovaném společenstvím. Podle zápisu ze shromáždění dne [REDAKCE] nechal předsedající hlasovat o návrhu, zda je společenství ochotné uzavřít smlouvu o pronájmu společných prostor s tím, že v případě souhlasu se budou řešit konkrétní podmínky a cena. Pro se vyslovilo 47,16 % hlasů, proti 15,91 %, zdrželo se 36,93 %. Usnesení tedy nebylo přijato. Uvnitř jednotky č. [REDAKCE] bylo přítomno 60,87 % hlasů, pro bylo 67,86 %, proti 21,43 % zdrželo se 10,71 %. K tomu je uvedeno „neplatný hlas (nerozhodnuto)“. Dne 12. 5. 2022 obdržel navrhovatel emailem vyjádření skrutátora, podle kterého zástupce jednotky č. [REDAKCE] po vyhlášení výsledků hlasování zjistil, že hlasoval jinak, než zamýšlel, místo pro se chtěl hlasování zdržet. S tím přistoupil ke skrutátorovi a požadoval opravu jím odevzdaných hlasů. Skrutátor tedy hlasy opravil a provedl přepočítání. Stejným mailem obdržel navrhovatel také opravený zápis ze shromáždění, podle kterého po vyhlášení výsledků vznesl námitku k průběhu hlasování pan [REDAKCE] a to konkrétně k hlasování zástupce jednotky [REDAKCE] pana [REDAKCE]. Pan [REDAKCE] následně změnil (revokoval) svoje hlasování na status „zdržel se“. Poté skrutátor přepočítal hlasy a vyhlásil nový výsledek hlasování. Obdobně popisuje průběh hlasování o bodu 5 také syn navrhovatele v čestném prohlášení, podle něhož po hlasování odešel navrhovatel na toaletu. Po návratu nemohl zpráve o změně výsledku hlasování uvěřit a uvedl, že si počká na oficiální zápis.
5. Po právní stránce soud prvního stupně dospěl k závěru, že navrhovatel byl o změně výsledku hlasování uvědomen svým synem ještě na samotném shromáždění. Lhůta pro podání návrhu podle § 1209 odst. 1 o. z. mu proto začala běžet již uvedeného dne a návrh byl tedy podán opožděně. Soud prvního stupně však odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1951/2018, podle kterého je-li odvolání člena družstva proti usnesení představenstva o vyloučení vypořádáno tak, že návrh na zamítnutí jeho odvolání není schválen, nepřísluší členské schůzi, aby o tomtéž odvolání rozhodovala opětovně. Učiní-li tak, rozhodne o záležitosti, která do její působnosti nespadá. Dále konstatoval, že usnesení shromáždění je právním jednáním, které je výslednicí více právních jednání – návrhu usnesení a hlasování vlastníků. Hlasoval-li [REDAKCE] za jednotku č. [REDAKCE] nejprve pro a usnesení shromáždění o přijetí návrhu bylo vyhlášeno, nabylo tím platnosti a účinnosti a zavazovalo společenství. Shromáždění nebylo oprávněno znovu hlasovat o stejném návrhu; hlasovalo tak o záležitosti, o které nemělo působnost rozhodnout. Proto se na jeho usnesení hledí, jako by nebylo přijato.
6. Proti tomuto usnesení podalo odvolání společenství. Upozorňuje, že soud prvního stupně vyšel z chybného skutkového závěru, podle kterého bylo na shromáždění hlasováno dvakrát o téže věci. Tak tomu ovšem nebylo, pouze u sporného hlasování pod bodem 5 programu byly přepočteny hlasy. Na schůzi se hlasovalo tak, že každý hlasující měl k dispozici čipovou kartu, s níž přistupoval k hlasovacímu zařízení, na kterém vyjadřoval svou vůli [REDAKCE] na schůzi hlasoval nejen jako společný zástupce spoluvlastníků jednotky [REDAKCE] (garáže), ale také jako zástupce dalších vlastníků

jednotek. Situace byla tedy velmi nepřehledná, protože při sporném hlasování byla při hlasování uvnitř jednotky [redacted] omylem zachycena vůle pana [redacted] pro přijetí sporného usnesení, ačkoli se chtěl hlasování zdržet. Následně bylo chybně zachyceno hlasování za jednotku č. [redacted]. Omyl byl zjištěn až při vyhlášení výsledků hlasování, načež pan [redacted] na omyl upozornil skrutátora a předsedajícího schůze, kteří přepočítali hlasy podle vůle pana [redacted]. Společenství navrhlo k uvedené otázce vyslechnout předsedajícího, zapisovatele a skrutátora. Pokud u sporného usnesení nešlo o dvojí hlasování, nedopadá na věc judikát Nejvyššího soudu citovaný soudem prvního stupně. Podle společenství nemůže být důvodem nicotnosti usnesení shromáždění situace, kdy proběhne hlasování, avšak jeho výsledky nejsou důsledně zjištěny. Sporné usnesení tedy nemůže být shledáno nicotným. Ostatně žádný z účastníků nespatořoval v procesu schvalování usnesení vady zakládající jeho nicotnost. Sporné usnesení proto může být přezkoumáno jen podle § 1209 odst. 1 o. z. Takovému přezkumu však brání jeho opožděnost. Společenství navrhlo, aby odvolací soud změnil napadené usnesení tak, že návrh zamítne.

7. Navrhovatel se ve svém vyjádření ztotožnil s napadeným usnesením soudu prvního stupně. Upozornil, že u jednání soudu prvního stupně učinili účastníci nesporným, že proběhlo hlasování o bodu 5, mělo určitý výsledek, načež se ozval pan [redacted] jako zástupce jednotky č. [redacted] a hlasoval jinak. To ostatně vyplývá i z provedených důkazů. Navrhovatel má za to, že jestliže většina hlasů přítomných spoluvlastníků jednotky č. [redacted] hlasovala pro souhlas s návrhem na pronájem společných prostor, byl pan [redacted] jako jejich společný zástupce povinen hlasovat pro tento návrh. Pokud se zdržel hlasování, jedná se o zneužití hlasovacího práva k újmě všech spoluvlastníků. Navrhovatel navrhlo, aby odvolací soud napadené usnesení potvrdil.
8. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou, přezkoumal napadené usnesení a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
9. Odvolací soud zopakoval dokazování oběma zápisy ze shromáždění dne [redacted], včetně záznamu o výsledku hlasování, vyjádřením skrutátora, místopřísežným prohlášením navrhovatelova syna a jednacím řádem shromáždění. Z jednacího řádu se podává, že při hlasování za použití hlasovacích karet přistoupí členové po projednání daného bodu na pokyn předsedajícího k hlasovacímu zařízení a přiložením karty vysloví svůj souhlas nebo nesouhlas s projednávaným bodem. Hlasování se vyhodnocuje elektronicky. Nedostavení se k hlasování znamená, že se hlasující hlasování zdržel. Pokud někdo z přítomných nesouhlasí se způsobem vyhodnocení hlasování, je třeba, aby svůj nesouhlas sdělil bezodkladně po oznámení výsledků hlasování. Nebude-li žádný nesouhlas bezodkladně oznámen, má se za to, že výsledek odpovídá vůli shromáždění. Původní zápis obdržel navrhovatel 25. 1. 2025. Zápis byl později opraven doplněním odstavce o tom, že po vyhlášení výsledků vznesl námitku k průběhu hlasování pan [redacted] a to konkrétně k hlasování zástupce jednotky č. [redacted]. Jmenovaný následně změnil (revokoval) svoje hlasování na status „zdržel se“. Poté skrutátor přepočítal hlasy a vyhlásil nový výsledek hlasování, podle kterého nebyl návrh přijat. Opravený zápis se v podstatných údajích shoduje jak s vyjádřením skrutátora, tak s čestným prohlášením navrhovatelova syna. Za této situace považuje odvolací soud průběh hlasování za dostatečně zjištěný, protože neprováděl k této otázce vylisat navržených svědků.
10. Odvolací soud na základě uvedeného dokazování souhlasí se společenstvím v tom, že na shromáždění dne [redacted] se o návrhu na pronájem společných prostor pod bodem 5 hlasovalo pouze jednou, výsledkem hlasování bylo, že návrh byl přijat. Po vyhlášení výsledků vzal zástupce vlastníků jednotky č. [redacted] své hlasování pro návrh zpět, načež skrutátor přepočítal hlasy a návrh byl označen za nepřijatý.
11. Nepřípadný je tedy odkaz soudu prvního stupně na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1951/2018, neboť v odkazované věci nešlo o přepočítání hlasů po námitce hlasujícího člena, nýbrž o to, že shromáždění delegátů družstva hlasovalo na dalším zasedání (po jednom roce) znovu o návrhu, který na předchozím zasedání nepřijalo. Navíc se jednalo o

specifickou situaci vyloučení člena z bytového družstva, kdy nesouhlas členské schůze s vyloučením má za následek, že člen vyloučen není, a pro stejné porušení členských povinností jej znovu vyloučit nelze.

12. Protože sporné usnesení shromáždění bylo přijato v prosinci 2021, je pro projednávanou věc rozhodné znění občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. po novele č. 163/2020 Sb. (dále jen „o. z.“).
13. Podle § 245 o. z. *na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přiči dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.*
14. Podle § 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen „z. ř. s.“), v *řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby rozhodne soud o tom, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, hledí-li se na něj, jako by nebylo přijato, i bez návrhu.*
15. Účelem rozhodnutí o tom, že na určité rozhodnutí orgánu právnické osoby se hledí, jako by nebylo přijato, je vyjasnění otázky existence rozhodnutí, která daná právnická osoba považuje za přijaté (a proto se jím řídí). Usnesením podle § 245 o. z. a § 90 z. ř. s. soud deklaruje, že takové rozhodnutí nemá žádné právní účinky. V projednávané věci však společenství považuje návrh na pronájem společných prostor za nepřijatý. Není zde tudíž žádné rozhodnutí, jehož nicotnost by bylo možné vyslovit podle § 90 odst. 1 z. ř. s. (srov. k tomu také usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2018, sp. zn. 27 Cdo 3439/2017, v němž Nejvyšší soud dovodil, že nepřijaté usnesení valné hromady není způsobilé přezkumu).
16. Soud prvního stupně tedy pochybil, prohlásil-li nepřijaté usnesení za nicotné.
17. Podle § 1209 o. z., *je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká (odstavec 1). Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá (odstavec 2).*
18. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 7. 2. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3196/2022, vysvětlil, že „i nadále, resp. o to více v poměrech aktuální právní úpravy, která zčásti změnila (možná rozšířila) možnosti zásahu veřejné moci (soudu) do soukromoprávních vztahů, proto platí, že institut upravený v ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. lze připustit pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je proto omezeno nejen z hlediska osobního a časového, nýbrž i z hlediska věcného. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení), pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tři měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je pak dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití“.
19. Navrhovatel se tedy nemůže domáhat přezkumu uvedeného rozhodnutí už jen proto, že hlasoval pro (a není tedy přehlasovaným vlastníkem). Vedle toho odvolací soud souhlasí s argumentací soudu prvního stupně v té části, ve které soud dovodil, že sporné usnesení ve skutečnosti bylo přijato. Jak správně uvádí soud prvního stupně, je hlasování člena na shromáždění právním jednáním ve smyslu § 545 o. z. (*Právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.*) a to adresovaným společenství, resp. osobě sčítající hlasy. Jakmile hlasující odevzdá hlas (v projednávané věci se tak dělo prostřednictvím elektronického hlasovacího zařízení), je tím jeho právní jednání perfektním a vyvolá zamýšlené právní účinky.
20. Právní řád umožňuje odvolat právní jednání jen v určitých případech (viz např. § 572 o. z., který umožňuje odvolat právní jednání mezi nepřítomnými osobami, jestliže odvolání dojde adresátovi

nejpozději současně s původním právním jednáním). Odvolat jednou odevzdaný hlas při hlasování orgánu právnické osoby však zákon neumožňuje. Umožnit by to mohlo zakladatelské právní jednání takové právnické osoby, případně pravidla hlasování daného orgánu vyjádřená například v jeho jednacím řádu. V projednávané věci však jednací řád připouští pouze námitku proti sčítání hlasů, tj. námitku, že odevzdané hlasy byly chybně sečteny. Z provedeného dokazování však nelyne, že by v případě hlasování o bodu č. 5 šlo o chybu při sčítání hlasů; pan [REDACTED] vědomě hlasoval za jednotku č. [REDACTED] pro návrh a až po vyhlášení výsledků hlasování chtěl svůj hlas změnit na zdržení se. K takové změně neměl skrutátor přihlídnout. Platí tedy původní (nepře počítaný) výsledek hlasování, podle kterého byl návrh na pronájem společných prostor přijat.

21. Navrhovatel se tedy domáhá toho, aby soud přezkoumal usnesení shromáždění o návrhu na pronájem společných prostor, pro které hlasoval, které bylo přijato, a které mu vyhovuje (souhlasí s ním), přičemž navrhuje, aby je soud nahradil tak, že bude přijato. Takový návrh nemá smysl a musí být zamítnut.
22. K tomu třeba doplnit, že měl-li navrhovatel za to, že k revokaci hlasu [REDACTED] za jednotku č. [REDACTED] nemělo být přihlíženo, a usnesení tedy bylo přijato, měl se domáhat podle § 80 o. s. ř. určení, že shromáždění přijalo pod bodem č. 5 usnesení, že schvaluje návrh na pronájem společných prostor.
23. Odvolací soud proto podle § 220 odst. 1 o. s. ř. napadené rozhodnutí změnil tak, že návrh zamítl.
24. Náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů soud by podle § 1 odst. 3 z. ř. s. ve spojení s § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o. s. ř. náležela plně úspěšnému společenství, neboť návrh navrhovatele byl zamítnut. Odvolací soud však připomíná ustálenou judikaturu Ústavního soudu, podle které „rozhodování o nákladech řízení nesmí být jen mechanickým posuzováním otázky zavinění výsledku řízení bez komplexního zhodnocení okolností případu. Rozhodnutí o náhradě nákladů řízení má být zřejmým a logickým ukončením celého soudního řízení (náleze ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 439/06, a mnohé další). Odvolací soud proto aplikoval § 150 o. s. ř. a náklady řízení společenství nepřiznal. Důvody zvláštního zřetele hodné spočívají v tom, že navrhovatel byl se svým tvrzením, že sporné usnesení bylo přijato, úspěšný, a zamítnutí návrhu je přitom pouze důsledkem toho, že k obraně svého práva zvolil žalobní návrh, který se k této obraně nehodí. Příčinou celého sporu potom byl chybný postup předsedajícího a skrutátora při sčítání hlasů; lze tedy po společenství spravedlivě požadovat, aby ze svého hradilo náklady řízení, jež mu tím vznikly.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu do dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím soudu prvního stupně, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat jeho výkonu.

Praha 6. února 2024

JUDr. Josef Holejšovský, Ph.D., v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]