

Společenství vlastníků jednotek

Ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. stanoví k podání návrhu tříměsíční lhůtu, jejíž počátek nastává okamžikem, kdy se vlastník jednotky o přijatém rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl. Tímto okamžikem je u vlastníka přítomného na shromáždění okamžik přijetí rozhodnutí shromážděním, neboť tímto dnem se navrhovatel dozvěděl o vydání rozhodnutí shromáždění. Proto lhůta k podání návrhu soudu mu začíná běžet dnem konání shromáždění, nikoli až dnem, kdy mu byl případně doručen zápis ze shromáždění.

Poučení účastníků řízení postupem podle § 118a odst. 2 o. s. ř. přichází v úvahu jen tehdy, jestliže možné jiné právní posouzení věci vyžaduje doplnění vylíčení rozhodujících skutečností (a navržené důkazů je prokazující), významných z pohledu skutku, který je předmětem řízení; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2360/2016, ze dne 16.11.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci navrhovatelů 1) K. V., 2) D. V., zastoupených Mgr. Z.Z., advokátkou se sídlem v O., za účasti Společenství vlastníků jednotek Wolkerova 793/30, 794/30A, O., se sídlem v O., zastoupeného Mgr. R.F., advokátem se sídlem v O., o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek, vedené u Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci pod sp. zn. 30 Cm 42/2015, o dovolání navrhovatelů proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 16. února 2016, č. j. 5 Cmo 344/2015-91, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci (soud prvního stupně) „rozsudkem“ ze dne 30. 9. 2015, č. j. 30 Cm 42/2015-70, zamítl návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 15. 1. 2015 o schválení provedení zateplení vchodů v přízemí dle nabídky pana V. ve výši 65.700 Kč a o schválení splacení části úvěru ve výši 0,5 milionů Kč z běžného účtu (výrok I.) i návrh, aby společenství vlastníků jednotek bylo zakázáno jednat dle těchto napadených rozhodnutí shromáždění (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

K odvolání navrhovatelů Vrchní soudu v Olomouci (odvolací soud) usnesením ze dne 16. 2. 2016, č. j. 5 Cmo 344/2015-91, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud (i soud prvního stupně) uzavřel, že žaloba na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek došla soudu dne 22. 4. 2015 byla podána po uplynutí tříměsíční prekluzivní lhůty stanovené v ustanovení § 1209 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), neboť navrhovatelé se o rozhodnutí shromáždění dozvěděli na shromáždění dne 15. 1. 2015, jehož se osobně účastnili. Skutečnost, že zápis ze shromáždění jim byl doručen až dne 22. 1. 2015, tak není podstatná.

Proti usnesení odvolacího soudu podali navrhovatelé dovolání, kterým zpochybnili závěr odvolacího soudu o prekluzi uplatněného nároku s tím, že tato otázka nebyla dosud v judikatuře odvolacího soudu řešena. Podle jejich názoru tříměsíční lhůta upravená v § 1209 odst. 1 o. z. začala plynout až dne 22. 1. 2015, kdy jim byl doručen zápis ze shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 15. 1.

2015, neboť až z obsahu zápisu mohli zjistit rozhodné skutečnosti odůvodňující napadení předmětných rozhodnutí shromáždění. Dále upozorňovali na to, že odvolací soud se nezabýval jejich námitkou, že řízení před soudem prvního stupně je zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť soud prvního stupně je nepoučil ve smyslu § 118a odst. 2 o. s. ř. o svém právním názoru na (ne)dodržení lhůty k podání návrhu a jeho rozhodnutí tak pro ně bylo překvapivé. Navrhli, aby dovolací soud rozhodnutí obou soudů zrušil a věc vrátil Krajskému soudu v Ostravě – pobočce v Olomouci k dalšímu řízení.

Žalovaný měl za to, že otázka prekluze práva k podání návrhu na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění byla již judikatorně řešena a ani znění ustanovení § 1209 o. z. nečiní výkladové problémy. Poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. v dané věci nepřicházelo v úvahu, neboť k posouzení otázky včasnosti podaného návrhu nebylo třeba doplňovat žádné další skutečnosti. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto, případně odmítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a občanského soudního řádu) při projednání dovolání a rozhodnutí o něm postupoval podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2014 – dále jen „o. s. ř.“. Dovolání podané proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení), zastoupenou advokátem, ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., je podle § 237 o. s. ř. přípustné, neboť otázka určení počátku běhu lhůty k podání návrhu na určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek a jejího charakteru podle ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. nebyla v judikatuře dovolacího soudu dosud řešena.

Po přezkoumání usnesení odvolacího soudu ve smyslu § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dospěl dovolací soud k závěru, že dovolání není důvodné.

Podle § 1209 odst. 1 o. z. je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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.

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně dovodil, že lhůta podle § 11 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. [72/1994](#) Sb.“), je lhůtou hmotněprávní prekluzivní, jejímž uplynutím právo podat žalobu na určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek zaniká (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2014, sp. zn. 26 Cdo 758/2014 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 5294/2014).

Výše uvedenou judikaturu nemá dovolací soud důvod měnit ani v souvislosti se zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále opět jen „o. z.“), podle něhož je třeba danou věc posoudit, neboť ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. je obdobou ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb., a charakter lhůty (jako hmotněprávní prekluzivní) k podání návrhu přehlasovaného vlastníka jednotky, aby o věci rozhodl soud, je zde upraven stejně.

Ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. stanoví k podání návrhu tříměsíční lhůtu, jejíž počátek nastává okamžikem, kdy se vlastník jednotky o přijatém rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl. Tímto okamžikem je u vlastníka přítomného na shromáždění okamžik přijetí rozhodnutí shromážděním (srov. např. SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474).

Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 824), neboť tímto dnem se navrhovatel dozvěděl o vydání rozhodnutí shromáždění. Proto lhůta k podání návrhu soudu mu začíná běžet dnem konání shromáždění, nikoli až dnem, kdy mu byl případně doručen zápis ze shromáždění (srov. obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2013, sp. zn. 21 Cdo 47/2012).

V projednávané věci se shromáždění vlastníků jednotek, jehož rozhodnutí navrhovatelé napadli, konalo dne 15. 1. 2015 a navrhovatelé na něm byli přítomni. Lhůta k podání návrhu soudu jim tak běžela od 15. 1. 2015 do 15. 4. 2015, což byla středa (srov. § 605 odst. 2 a § 607 o. z.). Jestliže návrh podali u soudu až dne 22. 4. 2015, stalo se tak po uplynutí zákonem určené tříměsíční prekluzivní lhůty a jejich právo zaniklo.

Je-li dovolání přípustné, vyplývá z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Posléze uvedené vady dovolatelé namítli poukazem na to, že vzhledem k zásadě předvídatelnosti soudního postupu a rozhodování měli být v řízení před soudem prvního stupně poučeni podle § 118a odst. 2 o. s. ř. o právním názoru tohoto soudu na (ne)dodržení lhůty k podání návrhu.

Poučení účastníků řízení postupem podle § 118a odst. 2 o. s. ř. však přichází v úvahu jen tehdy, jestliže možné jiné právní posouzení věci vyžaduje doplnění vyličení rozhodujících skutečností (a navržené důkazy je prokazující), významných z pohledu skutku, který je předmětem řízení; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3820/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 592/2010, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1522/2010). Z rozhodnutí soudu prvního stupně a obsahu spisu se podává, že soud založil své zamítavé rozhodnutí na rozhodných skutečnostech, jež byly v průběhu řízení zjištěny a účastníky tvrzeny, nelze mu proto důvodně vytýkat, že navrhovatele nepoučil postupem podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř., ani to, že jeho rozhodnutí je „překvapivé“, neboť zánik práva v důsledku prekluze zkoumá soud z úřední povinnosti. Už vůbec pak nemůže být touto vadou řízení před odvolacím soudem, neboť otázku včasnosti podaného návrhu tento soud řešil na základě právního posouzení a skutkových zjištění soudu prvního stupně.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)

- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělků \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)