

Společenství vlastníků jednotek

Úpravu korporací je třeba přiměřeně aplikovat i na společenství vlastníků (§ 1194 odst. 1, 1221, 210 o. z.). Ustanovení § 212 odst. 2 o. z. upravující zneužití hlasovacího práva členem korporace k újmě celku je využitelné i v poměrech společenství vlastníků jednotek, z povahy společenství vlastníků nelze dovodit, že by jeho aplikace byla vyloučena.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 751/2020-157 ze dne 22.6.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci navrhovatelky A. S., narozené XY, bytem XY, zastoupené Mgr. J.H., advokátem se sídlem v B., za účasti Společenství vlastníků jednotek v budově XY na ulici XY v XY, se sídlem XY, IČO XY, zastoupeného Mgr. T.K., LL.M., advokátem se sídlem v P., o určení neplatnosti usnesení shromáždění, vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 50 Cm 160/2018, o dovolání navrhovatelky proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 24. září 2019, č. j. 8 Cmo 205/2019-126, tak, že usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 24. září 2019, č. j. 8 Cmo 205/2019-126, se mění tak, že usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 2. května 2019, č. j. 50 Cm 160/2018-108, se mění tak, že se řízení nezastavuje.

Z odůvodnění :

Návrhem podaným k soudu dne 12. 7. 2018 se navrhovatelka jako přehlasovaný vlastník jednotky domáhala zrušení usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově XY č. p. XY na ulici XY v XY (dále jen „Společenství“) pod bodem 6 přijatým dne 12. 4. 2018 (dále jen „Usnesení“), kterým bylo rozhodnuto o ukončení spolupráce s dosavadním správcem a kterým byl schválen dočasný správce či jeho nahrazení rozhodnutím, které by upravilo poměry účastníků podle slušného uvážení; současně navrhovala, aby soud dočasně zakázal Společenství podle Usnesení jednat. Navrhovatelka se brání přijatému Usnesení s tvrzením, že další vlastník (s velkým podílem na společných částech) zneužil svého hlasovacího práva.

Vrchní soud v Olomouci (odvolací soud) usnesením ze dne 24. 9. 2019, č. j. 8 Cmo 205/2019-126, potvrdil usnesení Krajského soudu v Brně (soud prvního stupně) ze dne 2. 5. 2019, č. j. 50 Cm 160/2018-108, jímž zastavil řízení o zrušení Usnesení a uložil navrhovatelce zaplatit účastníku náklady řízení ve výši 8.228 Kč do tří dnů od právní moci usnesení; současně rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Zjistil, že navrhovatelka napadla Usnesení jednak návrhem v této věci, kterým se domáhala jeho zrušení (nahrazení rozhodnutím, které by upravilo poměry účastníků podle slušného uvážení) a vydání dočasného zákazu jednat podle něj, a jednak návrhem na určení zneužití hlasovacího práva členem Společenství a neplatnosti Usnesení, který je veden u téhož soudu pod sp. zn. 50 Cm 159/2018. Na rozdíl od soudu prvního stupně (který řízení zastavil pro překážku litispendence) měl za to, že přehlasovaný vlastník se může podle § 1209 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), domáhat pouze určení neplatnosti usnesení shromáždění, návrhu na jeho zrušení tak nemůže být vyhověno a měl by být zamítnut. Z důvodu procesní ekonomie však usnesení soudu prvního stupně potvrdil, neboť zastavením řízení navrhovatelka neutrpí žádnou újmu na svých oprávněných zájmech, probíhá-li zároveň řízení o vyslovení neplatnosti téhož usnesení.

Proti usnesení odvolacího soudu podala navrhovatelka dovolání. Vytýkala odvolacímu soudu, že

nesprávně posoudil oba podané návrhy, v prvním řízení se domáhala určení, že došlo k zneužití hlasovacího práva podle § 212 odst. 2 o. z., nikoli přezkumu podle § 258 o. z. nebo podle § 1209 o. z., nešlo o stejný předmět řízení. Měla za to, že dovolací soud doposud neřešil vztah řízení o určení zneužití hlasovacích práv členem korporace (§ 212 odst. 2 o. z.) a řízení o úpravu záležitostí společenství jednotek podle § 1209 odst. 1 o. z., ani otázku, zda je možné oba návrhy projednat samostatně. Navrhla, aby dovolací soud usnesení odvolacího soudu a soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda lze samostatně projednat návrh podle § 212 odst. 2 o. z. a návrh podle § 1209 odst. 1 o. z., týkající se stejného rozhodnutí shromáždění a stejného případu zneužití hlasovacího práva, nebyla dosud v rozhodnutích dovolacího soudu řešena.

Podle § 212 odst. 2 o. z. zneužije-li člen soukromé korporace hlasovací právo k újmě celku, rozhodne soud na návrh toho, kdo prokáže právní zájem, že k hlasu tohoto člena nelze pro určitý případ přihlížet. Toto právo zaniká, pokud návrh není podán do tří měsíců ode dne, kdy k zneužití hlasu došlo.

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.

Podle § 88 odst. 2 zákona č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen „z. ř. s.“) je s řízením o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby spojeno každé další řízení o neplatnosti téhož rozhodnutí.

Podle § 88 odst. 4 z. ř. s. je s řízením ve věci zneužití hlasovacího práva v soukromé korporaci k újmě celku spojeno řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu soukromé korporace, je-li tvrzeným důvodem neplatnosti stejný případ zneužití hlasovacího práva.

Úpravu korporací je třeba přiměřeně aplikovat i na společenství vlastníků (§ 1194 odst. 1, 1221, 210 o. z.). Ustanovení § 212 odst. 2 o. z. upravující zneužití hlasovacího práva členem korporace k újmě celku je nepochybně využitelné i v poměrech společenství vlastníků jednotek, z povahy společenství vlastníků nelze dovodit, že by jeho aplikace byla vyloučena.

Domáhá-li se navrhovatelka přezkumu Usnesení (jeho zrušení či nahrazení rozhodnutím, které by upravilo poměry účastníků podle slušného uvážení) a vydání rozhodnutí o dočasném zákazu jednat podle něj s tvrzením, že bylo přijato, protože další vlastník jednotky zneužil svého (většího) hlasovacího práva ke škodě ostatních vlastníků jednotek, když sledoval jen svůj prospěch, pak podle obsahu jde o žalobu podle § 1209 odst. 1 o. z. upravující přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek (nic na tom nemění nesprávný odkaz navrhovatelky na ustanovení § 1139 o. z.), včetně návrhu na vydání rozhodnutí podle § 1209 odst. 1 věty první za středníkem o. z. o dočasném zákazu jednat podle rozhodnutí shromáždění, jehož platnost je zpochybňována. Vedle tohoto návrhu v (samostatném) řízení vedeném u soudu prvního stupně pod sp. zn. 50 Cm 159/2018 navrhuje, aby soud rozhodl, že k hlasům (tam označeného) vlastníka jednotky, kterým bylo Usnesení přijato, se nepřihlíží, a proto je Usnesení neplatné, přičemž návrh odůvodňuje tím, že tento vlastník jednotky disponoval rozhodující částí hlasů, kterou zneužil k újmě ostatních vlastníků.

Obě řízení se tedy týkají Usnesení a stejného případu (tvrzeného) zneužití hlasovacího práva. Podle § 88 odst. 4 z. ř. s. jsou tato řízení ze zákona spojena; nemohou probíhat samostatně a rozhodnutím soudu nesmí být ani vyloučena k samostatnému řízení.

Závěr soudu prvního stupně, že návrhy navrhovatelky je třeba projednat samostatně a že řízení o návrhu navrhovatelky v této věci brání překážka věci zahájené (litispendence) tak nebyl správný, a už vůbec nebylo na místě potvrzení tohoto usnesení odvolacím soudem z důvodu „procesní ekonomie“. Odvolací soud nejen, že přehlédl ustanovení § 88 odst. 4 z. ř. s. a neposoudil správně návrh navrhovatelky v této věci podle jeho obsahu, ale přestože měl za to, že překážka věci zahájené není dána a není tak důvod pro zastavení řízení, nesprávné usnesení soudu prvního stupně potvrdil.

Protože dosavadní výsledky řízení ukazují, že je možné o věci rozhodnout, dovolací soud usnesení odvolacího soudu změnil [§ 243d písm. b) o. s. ř.] tak, že změnil usnesení soudu prvního stupně a rozhodl, že řízení o návrhu navrhovatelky se nezastavuje.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)