

Společenství vlastníků jednotek

Závěr o zdánlivosti právního jednání pro jeho neurčitost či nesrozumitelnost je opodstatněn pouze tehdy, jestliže pochybnosti o jeho obsahu nelze odstranit ani výkladem za použití interpretačních pravidel stanovených v § 555 a násl. o.z. (teprve v případě, že pojmy použité k jazykovému vyjádření obsahu jednání jsou natolik nejednoznačné či nejasné, že z nich nelze ani s přihlédnutím k vůli účastníků usuzovat na záměr, jež měly naplnit (nelze ozřejmit, k jakým právním následkům vůle směřovala), může soud přistoupit k závěru o zdánlivosti právního jednání).

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3352/2021-150 ze dne 20.7.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci navrhovatele I. P., narozeného XY, bytem XY, za účasti Společenství vlastníků XY, se sídlem XY, IČO XY, zastoupeného JUDr. Ž.Ch., advokátkou se sídlem v P., o vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 77 Cm 31/2017, o dovolání účastníka proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. března 2021, č. j. 6 Cmo 291/2019-125, tak, že usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 2. března 2021, č. j. 6 Cmo 291/2019-125, se v části výroku I., kterou byl potvrzen výrok II. usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. května 2019, č. j. 77 Cm 31/2017-93, a ve výroku II. a usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. května 2019, č. j. 77 Cm 31/2017-93, ve výrocih II. a III., se zrušují a věc se vrací v tomto rozsahu Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Městský soud v Praze (soud prvního stupně) usnesením ze dne 21. 5. 2019, č. j. 77 Cm 31/2017-93, rozhodl o návrhu navrhovatele na vyslovení (určení) neplatnosti rozhodnutí shromáždění účastníka Společenství vlastníků domu XY v XY (dále jen „SVJ“) ze dne 24. 11. 2016 pod body 2 a 4 tak, že usnesení přijaté pod bodem 2 o změně prohlášení vlastníka dle § 1169 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, a vypořádání podílového spoluvlastnictví včetně změn podlahové plochy a podílů na společných částech budovy je neplatné (výrok I.) a že usnesení přijaté pod bodem 4 o schválení dohody o realizaci výtahů je zdánlivé (výrok II); zároveň bylo rozhodnuto o nákladech řízení (výrok III.).

Z provedených důkazů mimo jiné zjistil, že navrhovatel je členem účastníka, shromáždění účastníka konaného dne 24. 11. 2016 se zúčastnil a ve vztahu k posuzovaným rozhodnutím byl přehlasován. Podle zápisu ze shromáždění se jej zúčastnili vlastníci s podílem 85,57 % na společných částech domu a shromáždění bylo usnášení schopné. Pod bodem 4 bylo přijato usnesení v tomto znění: Shromáždění vlastníků souhlasí se schválením dohody o realizaci výstavby 5 výtahů v domě (1 výtah 1 schodiště) na základě vypracované studie proveditelnosti od Ateliéru CUBOID. Studie byla prezentována na informačním semináři dne 26. 9. 2016 a kompletní studie byla elektronicky rozeslána družstevníkům/vlastníkům dne 6. 10. 2016 s možností písemně vznést připomínky či námítky. Předběžná cena realizace montáže výtahů je odhadovaná na částku 8 milionů Kč bez DPH v termínu 2018 - 2020. Současně Bytové družstvo XY souhlasí, aby nerozdělený zisk BD XY za minulé období byl použit na výstavbu výtahů v domě.

Soud prvního stupně ve vztahu k usnesení přijatému pod bodem 2 vyšel z toho, že návrh přehlasovaného vlastníka byl ve smyslu § 1209 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 30. 06. 2020 (dále jen „o. z.“), podán včas a z důležitého důvodu (usnesení se týká přímo jeho práv) a následně uzavřel, že je neplatné, neboť pro schválení písemné dohody o změně prohlášení dle § 1169 odst. 2 o. z. je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek, ale jejich dohoda v písemné formě přijata nebyla, neboť jí navrhovatel a další vlastník jednotky (Z. A.) nepodepsali. Teprve, je-li získán písemný souhlas všech dotčených vlastníků, může být na shromáždění účastníka udělen souhlas většiny členů účastníka s touto dohodou. Ve vztahu k bodu 4. usnesení soud uvedl, že nerozdělený zisk je ve vlastnictví družstva a pokud o něm rozhodlo shromáždění účastníka, rozhodoval někdo, kdo k tomu nebyl oprávněn. S odkazem na § 245 ve spojení s § 1221 o. z. dospěl k závěru, že takové rozhodnutí je zdánlivé.

K odvolání účastníka Vrchní soud v Praze (odvolací soud) usnesením ze dne 2. 3. 2021, č. j. 6 Cmo 291/2019-125, usnesení soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.), a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.).

Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o neplatnosti bodu 2. usnesení přijatého na shromáždění s odůvodněním, že výklad § 1169 odst. 2 o. z. je v soudní praxi již ustálen (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019) a plyne z něj, že ke změně prohlášení se dle tohoto ustanovení vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě a je vyloučeno, aby ke změně prohlášení mohlo dojít bez souhlasu osob, kterých by se dotýkala.

K rozhodnutí přijatému pod bodem 4. usnesení uvedl, že výklad tohoto rozhodnutí (v částech, které mohou mít dopad do práv a povinností i jiných osob než těch, které tyto části přijaly) je nutno provádět zásadně objektivně, neboť rozhodnutí přijatá na shromáždění, resp. práva a povinnosti z nich vyplývající, se mohou týkat práv a povinností osob, jež se členy účastníka mohou stát (stanou) v budoucnu v důsledku nabytí vlastnictví jednotky (§ 1194 odst. 2 o. z.), nebo osob, které nebyly účastny jeho přijetí. Uvedené rozhodnutí může být vykládáno jen podle v něm vyjádřeném projevu vůle, tedy dle významu, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen, nikoliv dle úmyslu osob, které rozhodnutí přijaly, resp. hlasovaly pro jeho přijetí, pokud tento úmysl neodpovídá tomuto významu (§ 556 odst. 1 o. z.), neboť jinak by byl takový výklad v rozporu s § 2 odst. 1. o. z. Měl za to, že obsah rozhodnutí je v části týkající se financování stavby neurčitý, neboť není zřejmé, zda má jít o rozhodnutí o naložení se ziskem třetí osoby, nebo o vyjádření souhlasu s dohodou s Bytovým družstvem XY o použití jeho nerozděleného zisku. Jde tak o právní jednání zdánlivé ve smyslu § 245 ve spojení s § 553 o. z. Dodal, že způsob financování stavby výtahů s ohledem na předpokládanou cenu 8 milionů má zásadní dopad do práv a povinností členů účastníka, proto tuto část o financování ceny realizace stavby nelze oddělit od zbylého obsahu (§ 576 o. z.) a rozhodnutí je zdánlivé jako celek.

Proti usnesení odvolacího soudu do výroku I. v rozsahu, ve kterém se potvrzuje výrok II. usnesení soudu prvního stupně (o zdánlivosti rozhodnutí pod bodem 4.), podal účastník dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „o. s. ř.“. Měl za dosud neřešenou otázku, zda se vyslovení zdánlivosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek řídí pouze kritérii § 245 ve spojení s § 1221 o. z., nebo ji lze vyslovit i podle § 553 o. z. Poukazoval i na to, že se odvolací soud odchýlil od ustálené judikatury dovolacího soudu při posouzení neurčitosti právního jednání shromáždění.

Nejvyšší soud České republiky shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky, zda lze aplikovat § 553 o. z. i na vyslovení

zdánlivosti usnesení shromáždění společenství vlastníků, která nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud řešena, a otázky posouzení určitosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Soudní praxe se již ustálila v závěru, že § 245 o. z., který definuje vady, pro které se na rozhodnutí členské schůze nebo orgánu spolku hledí, jako by nebylo přijato (jde o rozpor rozhodnutí s dobrými mravy, změnu stanov v rozporu s kogentními ustanoveními zákona a rozhodnutí v záležitosti, která nepatří do jeho působnosti), se podle § 1221 o. z. použije i v poměrech společenství vlastníků (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018, uveřejněné pod číslem 84/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021). Rozhodnutí, na která se hledí, jako by nebyla přijata, jsou označována jako nicotná (nulitní), nevyvolávají žádné právní následky, nikoho nezavazují, nemohou konvalidovat. Z procesního hlediska pak vyplývá z § 90 odst. 1 zákona č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „z. ř. s.“), že zjistí-li soud v průběhu řízení o vyslovení neplatnosti orgánu právnické osoby, že na rozhodnutí se hledí, jako by nebylo přijato, rozhodne i bez návrhu o tom, že o rozhodnutí orgánu nejde, aniž by musel současně zamítat návrh na vyslovení jeho neplatnosti (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1817/2016, uveřejněné pod číslem 46/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Zdánlivá právní jednání jsou upravena v § 551 až 554 o. z. Jsou to taková jednání, ke kterým se pro vady projevu vůle nepřihlíží (§ 554 o. z.). Jde o jednání, u kterých chybí vůle jednající osoby (§ 551 o. z.), u kterých projevená vůle není vážná (§ 552 o. z.) a konečně o jednání neurčitá či nesrozumitelná, u kterých pro vadu projevu nelze stanovit právní následky, jež by byly způsobilé účastníky zavazovat (§ 553 o. z.). S ohledem na příkaz zákonodárce k těmto jednáním nepřihlížet platí, že jsou-li splněny zákonné předpoklady, soud tak učiní z úřední povinnosti bez ohledu na návrhy stran (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. 29 Cdo 5943/2016, uveřejněný pod číslem 103/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Některá komentářová literatura označuje i zdánlivá jednání jako nicotná [srov. např. Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654), 2. vydání, s. 1751 - 1754: J. Handlar].

Důsledek zdánlivosti je tak obdobný jako důsledek nicotnosti. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí shromáždění vlastníků je ve smyslu § 545 o. z. právním jednáním (je projevem vůle shromáždění a vyvolává právní následky, které právní řád s takovým projevem vůle spojuje - srov. obdobně usnesení Nejvyššího soudu z 11. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 445/2018, nebo ze dne 25. 8. 2021, sp. zn. 27 Cdo 395/2020), vztahuje se na něj i úprava zdánlivých právních jednání obsažená v § 551 až § 554 o. z., neboť aplikace uvedených ustanovení není žádným způsobem vyloučena. Zjistí-li soud v průběhu řízení o neplatnost rozhodnutí shromáždění vlastníků, že rozhodnutí je zdánlivé, rozhodne z úřední povinnosti, že o rozhodnutí shromáždění nejde (§ 90 odst. 1 z. ř. s.). Pro poměry společenství vlastníků jednotek je tak nepřipadný odkaz dovolatelky na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1407/2019, které se týká obchodních korporací (konkrétně usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným), u nichž je § 245 o. z. doplněn § 45, případně též § 162 odst. 2 zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích); tento zákon se však na poměry společenství vlastníků nevztahuje.

V projednávané věci se tak odvolací soud mohl zabývat zdánlivostí rozhodnutí SVJ, kterou shledal s

odkazem na jeho neurčitost, přičemž tento závěr dovolatelka rovněž zpochybnila.

Závěr o zdánlivosti právního jednání pro jeho neurčitost či nesrozumitelnost je opodstatněn pouze tehdy, jestliže pochybnosti o jeho obsahu nelze odstranit ani výkladem za použití interpretačních pravidel stanovených v § 555 a násl. o.z. Jinými slovy, teprve v případě, že pojmy použité k jazykovému vyjádření obsahu jednání jsou natolik nejednoznačné či nejasné, že z nich nelze ani s přihlédnutím k vůli účastníků usuzovat na záměr, jež měly naplnit (nelze ozřejmit, k jakým právním následkům vůle směřovala), může soud přistoupit k závěru o zdánlivosti právního jednání (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 33 Cdo 99/2020).

V projednávané věci usnesením pod bodem č. 4 shromáždění schválilo realizaci výstavby 5 výtahů v domě na základě vypracované studie proveditelnosti od Atelieru CUBOID za odhadovanou cenu 8 milionů Kč bez DPH v termínu 2018 - 2020. V této části není usnesení neurčité ani nesrozumitelné, což nerozporoval ani odvolací soud. Poslední věta usnesení, že „Současně Bytové družstvo XY souhlasí, aby nerozdělený zisk BD XY za minulé období byl použit na výstavbu výtahů v domě.“ je vzhledem k svému obsahu i vzhledem ke skutečnosti, že rozhodování shromáždění bezprostředně (téhož dne) předcházela členská schůze Bytového družstva XY, která schválila použití svého nerozděleného zisku na výstavbu výtahů v domě (srov. § 556 odst. 2 o. z.), pouze informací o tom, jakým způsobem může být (bude) uhrazena část nákladů na výstavbu výtahů. Nejde tak o jednání neurčité (použité výrazy jsou jasné a lze jim porozumět) a nejednalo se ani o situaci, kdy by shromáždění rozhodovalo o rozdělení zisku bytového družstva, tedy o záležitosti, o které nemá působnost rozhodnout (§ 245 o. z.). Dovolací soud proto uzavírá, že ani v této části není rozhodnutí zdánlivé. Pro úplnost dovolací soud dodává, že neurčitost ani nesrozumitelnost nezpůsobuje skutečnost, že rozhodnutí o použití jeho zisku na výstavbu výtahů přijaté Bytovým družstvem XY bylo posléze soudem prohlášeno za neplatné.

Ze shora uvedeného vyplývá, že usnesení odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu (dosavadní výsledky řízení neumožňují o věci rozhodnout), usnesení v dovoláním napadeném výroku a souvisejícím výroku o nákladech řízení zrušil (§ 243e odst. 1, 2 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí ve výrocích II. a III. a podle § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (Městskému soudu v Praze).

Na soudu prvního stupně tak bude, aby posoudil, zda usnesení přijaté pod bodem 4. shromážděním SVJ ze dne 24. 11. 2016 je platné či nikoliv.

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)