3. 3. 2025

ID: 119242

Věcná příslušnost soudu

V případě rozhodnutí vlastníků (byť v rámci „schůze vlastníků“ technicky organizované jako shromáždění společenství), nikoliv rozhodování shromáždění, coby orgánu společenství vlastníků, není založena věcná příslušnost krajských soudů k projednání a rozhodnutí věci podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. Věcná příslušnost okresních soudů k projednání a rozhodnutí věcí v prvním stupni je pravidlem, věcná příslušnost krajských soudů výjimkou z tohoto pravidla, jako taková musí být vykládána restriktivně.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1714/2024-111 ze dne 28.1.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci navrhovatele J. H., zastoupeného Mgr. R.M.Ž., advokátkou se sídlem v P., za účasti Společenství vlastníků XY, zastoupeného Mgr. J.K., advokátem se sídlem v P., o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění účastníka ze dne 17. 6. 2021, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 72 Cm 179/2021, o dovolání navrhovatele proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 10. 2023, č. j. 9 Cmo 155/2023-80, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 13. 5. 2024, č. j. 9 Cmo 155/2023-106, tak, že usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 10. 2023, č. j. 9 Cmo 155/2023-80, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 13. 5. 2024, č. j. 9 Cmo 155/2023-106, a usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14. 4. 2023, č. j. 72 Cm 179/2021-40, se zrušují a věc se postupuje Obvodnímu soudu pro Prahu 5 jako soudu věcně příslušnému k projednání a rozhodnutí věci v prvním stupni.

Z odůvodnění:

1. Navrhovatel se domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění účastníka (Společenství vlastníků XY – dále též jen „společenství vlastníků“), kterým byla schválena změna „prohlášení vlastníka ve znění dodatku č. 4“, přijatého na shromáždění společenství vlastníků konaném dne 17. 6. 2021 pod bodem č. 6 (dále též jen „změna prohlášení vlastníka“, „prohlášení vlastníka“ a „předmětné usnesení“).

2. Městský soud v Praze (soud prvního stupně) usnesením ze dne 14. 4. 2023, č. j. 72 Cm 179/2021-40, vyslovil, že na předmětné usnesení se hledí, jako by nebylo přijato (výrok I), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II).

3. K odvolání obou účastníků Vrchní soud v Praze (soud odvolací) usnesením ze dne 3. 10. 2023, č. j. 9 Cmo 155/2023-80, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 13. 5. 2024, č. j. 9 Cmo 155/2023-106 (dále též jen „usnesení odvolacího soudu“), usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že návrh na vyslovení neplatnosti předmětného usnesení zamítl (výrok I), a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok II).

4. Odvolací soud vyšel, shodně se soudem prvního stupně, ze zjištění, že navrhovatel je členem účastníka, vlastníkem jednotky č. 46 v domě č. p. XY, XY. Z čl. VIII. odst. 1 písm. b) stanov

společenství vlastníků ze dne 20. 6. 2019 (dále též jen „stanovy“), účinných ke dni přijetí předmětného usnesení, vyplývá, že do působnosti shromáždění společenství vlastníků patří „změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám“. Shromáždění účastníka konané dne 17. 6. 2021 přijalo pod bodem č. 6 předmětné usnesení ve znění: „Shromáždění schvaluje změnu prohlášení vlastníka ve znění předloženého dodatku č. 4“. Navrhovatel se tohoto shromáždění nezúčastnil, a tudíž ani nehlasoval. Součástí uvedeného dodatku č. 4 jsou ustanovení „související s vlastnictvím jednotlivých vlastníků jednotek“.

5. Po právní stránce odvolací soud vyložil, že proces změny prohlášení vlastníka upravuje § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění jeho novelizace provedené zákonem č. 163/2020 Sb. (dále též jen „o. z.“). Odstavec první tohoto ustanovení dopadá na změny, které se dotýkají práv a povinností jednotlivých vlastníků jednotek, tedy změny ohledně vymezení určité jednotky patřící určitému vlastníkovi (určitým vlastníkům). Nedopadá „na změny společných částí domu, respektive takové změny, jež dopadají na to, co je dle obecně závazných právních předpisů společnou částí domu“. Odstavec druhý pak stanoví, že ke změně prohlášení vlastníka postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se (změna) mimo jiné společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky. V projednávaném případě bylo namístě postupovat právě podle § 1169 odst. 2 o. z., jelikož změna prohlášení vlastníka se týká změn společných částí domu, resp. změn, jež dopadají na to, co je podle obecně závazných právních předpisů společnou částí domu. Podle § 1221 odst. 2 o. z. lze přitom působnost vlastníků jednotek stanovenou jim zákonem vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění. Není proto nutné, aby se jednotliví vlastníci k navrhované změně prohlášení vlastníka vyjadřovali separátně, ale postačí, jestliže svou vůli projeví v jeden okamžik hlasováním na shromáždění – hlasováním o návrhu na změnu prohlášení vlastníka. Je proto nerozhodné, zda změnu prohlášení vlastníka do působnosti shromáždění účastníka svěřily stanovy. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále též jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“) ve svém § 6 písm. e) stanoví, že společnými částmi domu je také celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení. Jestliže tak změna prohlášení vlastníka pouze přizpůsobila znění prohlášení vlastníka obecně závazným právním předpisům, způsobem a formou předpokládanými zákonem, není takovéto rozhodnutí – předmětné usnesení, nicotným. S ohledem na uvedené uzavřel, že na předmětné usnesení se nehledí, jako by nebylo přijato, neboť shromáždění mělo ve své působnosti o změně prohlášení vlastníka rozhodnout. Současně odvolací soud přijal závěr, že navrhovatel se shromáždění účastníka konaného dne 17. 6. 2021 nezúčastnil, nebyl proto přehlasovaným vlastníkem. Vyslovení neplatnosti rozhodnutí přijatého shromážděním společenství vlastníků se však podle § 1209 odst. 1 o. z. může domáhat toliko přehlasovaný vlastník. Již jen z tohoto důvodu nelze neplatnost předmětného usnesení vyslovit; navrhovatel nadto ani žádný důvod jeho neplatnosti netvrdil.

6. Proti měnícímu výroku I usnesení odvolacího soudu podal navrhovatel dovolání. Má za to, že napadené rozhodnutí závisí na posouzení otázky, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a částečně jde též o otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Odvolacímu soudu vytkl, že v rozporu s v dovolání citovanou judikaturou uzavřel, že shromáždění společenství vlastníků má ve své působnosti rozhodnutí o změně prohlášení. Dále namítl, že proces změny prohlášení vlastníka neproběhl způsobem stanoveným zákonem. Podle jeho názoru není pochyb, že má-li vlastník jednotky „odevzdat část svého vlastnictví“ (např. vnitřní rozvody topné soustavy), je dotčeným vlastníkem; musí tudíž se změnou prohlášení vlastníka písemně souhlasit. On však takový souhlas neudělil a účastník ani netvrdil, že by souhlasy od ostatních vlastníků jednotek disponoval. Neexistuje-li písemný souhlas dotčených vlastníků, nemělo shromáždění, resp. vlastníci na shromáždění, co schvalovat. Dodal, že § 1221 odst. 2 o. z. podle jeho názoru nerozšiřuje působnost shromáždění. I jestliže proto vlastníci

vykonají svou působnost rozhodnutím na shromáždění, nepůjde o rozhodnutí orgánu společenství vlastníků. Protože dovolatel žádný písemný souhlas se změnou předmětného prohlášení vlastníka nedal, „byl tedy přehlasovaným vlastníkem ve smyslu § 1169 odst. 3, § 1209 o. z.“. Navrhl, aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení, in eventum, aby rozhodl, že na předmětné usnesení se hledí, jako by nebylo přijato.

7. Účastník se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry odvolacího soudu, zdůraznil, že ustanovení § 1221 odst. 2 o. z. umožnilo přijmout na shromáždění předmětné usnesení i pro případ, „že by neplatily stanovy, které tuto pravomoc shromáždění ponechávaly“, a „rozhodnutí o přijetí změny prohlášení na shromáždění by podle § 1221 odst. 2 o. z. bylo pouze formou výkonu působnosti vlastníků jednotek“. Navrhl, aby dovolání bylo jako nepřípustné odmítnuto, případně zamítnuto, shledá-li je dovolací soud přípustným.

8. Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále též jen „o. s. ř.“. Po zjištění, že dovolání navrhovatele (dovolatele) bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

9. Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst.3 o.s.ř.); z toho vyplývá, že při zkoumání přípustnosti dovolání dle § 237 o. s. ř. může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

10. Napadené usnesení odvolacího soudu závisí také (je založeno na) na řešení otázek předpokladů změny prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 1, 2 o. z., výkonu působnosti svěřené zákonem vlastníkům jednotek na shromáždění společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 1221 odst. 2 o. z., otázky podmínek, za nichž může vlastník žádat přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 3 o. z., jakož i možnosti stanovami svěřit změnu prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2 o. z. působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek.

11. Protože tyto otázky dovolací soud v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění jeho novely provedené zákonem č. 163/2020 Sb. (dále opět jen „o. z.“), doposud neřešil, je dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné.

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

13. Podle § 1169 odst. 1 o. z. vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

14. Podle § 1169 odst. 2 o. z. ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky, b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

15. Podle § 1169 odst. 3 o. z. pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.

16. Podle § 1209 odst. 1 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.

17. Podle § 1221 odst. 2 o. z. stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

18. Jak se podává z důvodové zprávy k zákonu č. 163/2020 Sb., jímž byl s účinností od 1. 7. 2020 novelizován zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (srov. odůvodnění novelizačních bodů 2, 40 až 46), změna prohlášení vlastníka je nadále komplexně řešena v ustanovení § 1169 o. z. Proto bylo též rozhodování o změně prohlášení touto novelou vypuštěno z působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek [srov. § 1208 písm. b), f) bod 6. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020]. Jinými slovy, o změně prohlášení vlastníka nerozhoduje společenství, ale rozhodují vždy (pouze) přímo vlastníci.

19. Ustanovení § 1169 odst. 1 o. z. stanoví „základní způsob“ provedení změny prohlášení vlastníka. Měla-li by se změna prohlášení dotýkat práv a povinností některého vlastníka jednotky ve vztahu k jeho předmětu vlastnictví, musí s takovou změnou písemně souhlasit. Bude-li takto dotčeno několik vlastníků jednotek, budou muset souhlasit všichni dotčení vlastníci. Tito vlastníci mohou souhlasit každý formou jednostranného právního jednání, popřípadě společnou dohodou (anebo kombinací - např. dohoda části vlastníků v kombinaci s jednostranným právním jednáním několika dalších vlastníků). Změnou, která se dotýká práv a povinností vlastníka, je například změna účelu užívání společné části ve výlučném užívání, úplné či částečné sloučení jednotek (dotčeni budou ti vlastníci jednotek, jejichž jednotky budou slučovány), změna v poměru výše příspěvků, změna podílu na společných částech týkající se pouze některých vlastníků jednotek atd. K účinnosti změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, přičemž prohlášení může podmínky schválení zpřísnit – např. požadovat kvalifikovanou většinu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 8. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1032/2021). Vlastníci takto vyslovují souhlas se změnou prohlášení, která vyplývá z jednostranných právních jednání nebo společné dohody dotčených vlastníků jednotek (anebo z kombinace). Pokud se však změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek se již nevyžaduje (byl by ostatně nadbytečný), jelikož je třeba souhlasu všech vlastníků - půjde například o situace, kdy se všem vlastníkům mění podíl na společných částech, nebo když se všem vlastníkům mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku.

20. Ustanovení § 1169 odst. 2 o. z. pak stanoví „zjednodušený způsob“ - při jakých změnách prohlášení vlastníka se postupuje zjednodušeným způsobem a nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků. Ke změně prohlášení vlastníka zde postačí pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Nepředpokládá se zde tudíž „dvojstupňové schvalování“. Vyjádřeno jinak, v případech vymezených v § 1169 odst. 2 o. z. zákon ke změně prohlášení (i k její účinnosti) vyžaduje toliko její schválení většinou hlasů všech vlastníků jednotek; žádné jiné jednání v této souvislosti není potřeba. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech - typicky půjde o přístavby výtahů, změny účelu užívání společných částí (nikoli těch ve výlučném užívání) - například prádelna se změní na kočárkárnu, či rozšíření budovy, kdy se bude zachovávat podíl vlastníků jednotek na společných částech.

21. Za takový případ lze považovat i situaci, kdy (jako v projednávané věci) změna prohlášení vlastníka spočívá v tom, že do společných prostor domu byly (výslovně) zahrnuty „rozvody tepla“ v rámci centrálního vytápění domu (a v souvislosti s tím bylo vypuštěno v části popisu jednotek spojení „ústřední topení“; správnost skutkového stavu věci zjištěného v řízení před soudy nižších stupňů v dovolacím řízení zpochybnit nelze; srov. § 241a odst. 1 o. s. ř.). Objektivně přitom o součást jednotky

ani jít nemůže, a to vzhledem k funkční propojenosti „rozvodů centrálního vytápění, včetně soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení“, představujících jeden funkční celek s celým domem, nikoliv jen s jednotkou. Jinými slovy, „ve skutečnosti“, s ohledem na uvedenou právní úpravu a charakter takových rozvodů, míru jejich „sounáležitosti s domem“ (nikoliv jednotkou) se o součást jednotky nejednalo (k pojmu součást věci srov. § 505 o. z. a např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1501/2020). Ostatně, v poměrech jednotek vymezených dle § 1159 o. z. by takové pojetí odpovídalo též vymezení společných částí domu uvedeným v ustanovení § 6 písm. e) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

22. K dotčení práv a povinností některého vlastníka jednotky ve vztahu k jeho předmětu vlastnictví ve smyslu § 1169 odst. 1 o. z. proto výše uvedenou změnou prohlášení nedochází. Jde o případ změny prohlášení vlastníka podřaditelný pod ustanovení § 1169 odst. 2 písm. a) o. z.

23. Ze shora uvedeného se rovněž podává, že udělení souhlasu se změnou prohlášení vlastníka vyžadovaného ustanovením § 1169 odst. 2 o. z. (případně § 1169 odst. 1 větou třetí o. z.) náleží do působnosti samotných vlastníků jednotek; nikoliv tedy do působnosti společenství vlastníků jednotek, resp. jakéhokoliv jeho orgánu. Vlastníci jednotek tuto působnost mohou vykonat jak jednostrannými právními jednáními, tak dohodou, případně kombinací obojího. Nevyžaduje se pro takový souhlas ovšem souhlas každého z nich; postačí souhlas předepsané většiny.

24. Současně platí, že ustanovení § 1221 odst. 2 o. z. umožňuje, aby vlastníci jednotek svou působnost (ve věcech bytového spoluvlastnictví) svěřenou jim zákonem vykonali svým rozhodnutím přijatým na shromáždění společenství vlastníků jednotek. Jinými slovy, v takových případech vlastníci jednotek nemusí uvedenou působnost vykonávat jednotlivě udělením (ne)souhlasu, vzájemnou dohodou či kombinací uvedeného, ale mohou svou vůli projevit v jeden okamžik – hlasováním o příslušné otázce na shromáždění.

25. Jde zde ve své podstatě o rozhodnutí vlastníků v rámci „schůze vlastníků“ technicky organizované jako shromáždění společenství. Bez ohledu na takové „organizačně technické“ řešení jde však stále o jiný způsob rozhodování, než o rozhodování shromáždění, coby orgánu společenství vlastníků jednotek.

26. Uvedený postup se uplatní i při rozhodování vlastníků o udělení souhlasu se změnou prohlášení dle § 1169 odst. 1 věta třetí o. z. či § 1169 odst. 2 o. z.

27. Podle § 1169 odst. 3 o. z. se pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka použije přiměřeně (tj. se zohledněním specifické povahy takového rozhodnutí) § 1209 o. z. Uplatní se zde proto nadále závěry ustálené soudní praxe týkající se výkladu tohoto ustanovení, v rozsahu, který odpovídá povaze sporu týkajícího se rozhodnutí vlastníků jednotek, nikoli shromáždění.

28. Právo vlastníka jednotky bránit se rozhodnutí většiny napadením tohoto rozhodnutí u soudu bylo též doplněno zákonem č. 163/2020 Sb., jímž byl s účinností od 1. 7. 2020 novelizován zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právě s ohledem na nový způsob rozhodování vlastníků o udělení souhlasu se změnou prohlášení.

29. Promítnuto do poměrů projednávané věci pak vede k závěru, že vlastníci jednotek udělili svůj souhlas (většinou hlasů všech vlastníků) se změnou prohlášení vlastníka ve smyslu § 1169 odst. 2 o. z. na shromáždění společenství vlastníků konaném dne 17. 6. 2021. Rozhodnutí o změně prohlášení učinili způsobem a formou předpokládanými zákonem; nejde tak o rozhodnutí, na které se hledí, jako by nebylo přijato.

30. Ačkoliv jde, jak shora uvedeno, o výkon působnosti vlastníků jednotek, podléhá též takové rozhodnutí, jak se podává z ustanovení § 1169 odst. 3 o. z., přezkumu v režimu přiměřeného použití § 1209 o. z.

31. Takového přezkumu se však může domáhat, jak se podává z § 1209 odst. 1 o. z., toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení). Smyslem úpravy omezujících hledisek pro podání návrhu na takové přezkoumání je minimalizace zásahů veřejné moci do soukromoprávních vztahů; zákon proto připouští rozhodování podle § 1209 odst. 1 o. z. jen ve zcela odůvodněných a výjimečných případech (srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3196/2022 ze dne 7. 2. 2023).

32. Z přiměřeného užití § 1209 o. z. na daný případ lze současně dovodit, že - právě proto, že jde o výkon působnosti (rozhodování) vlastníků jednotek v rámci „schůze vlastníků“ technicky organizované jako shromáždění společenství (a nikoliv o vlastní rozhodování tohoto shromáždění) - vlastník může vyjádřit svůj souhlas či nesouhlas s navrhovaným rozhodnutím spoluvlastníků též mimo rámec zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek (i před jeho konáním), a to až do okamžiku, kdy je na zasedání shromáždění (se zohledněním dosud mimo jeho rámec obdržených stanovisek spoluvlastníků) návrh takového rozhodnutí přijat či nepřijat.

33. Uvedeným způsobem je pro daný případ proto také nutno vyložit pojem „přehlasovaný vlastník jednotky“ uvedený v 1209 o. z. Neuplatní se zde vymezení tohoto pojmu pro případy záležitostí týkajících se správy domu a pozemku (působnosti společenství vlastníků jednotek) tak, jak je definován např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3607/2018, a ze dne 1. 8. 2022, sp. zn. 26 Cdo 189/2022). Pro poměry dané věci je takové vymezení, jak výše uvedeno, širší. Jen „přehlasovaný vlastník“ či vlastník, jemuž v hlasování bránil důležitý důvod, je přitom aktivně legitimován k podání návrhu dle § 1209 o. z.

34. Dovolatel se sice, jak plyne ze skutkových zjištění soudů, zasedání shromáždění společenství vlastníků konaného dne 17. 6. 2021 nezúčastnil, soudy se však nezabývaly otázkou, zda svůj nesouhlas neprojevil případně mimo rámec konaného zasedání tak, jak výše uvedeno. Právní posouzení odvolacího soudu je proto při řešení otázky aktivní legitimace navrhovatele (již postavil jen na závěru, že dovolatel se nezúčastnil zasedání shromáždění) neúplné, a tudíž nesprávné.

35. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud podle § 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř. přihlédne 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.

36. Existence uvedených vad tvrzena nebyla, avšak dovolací soud zjistil, že řízení je současně zatíženo vadou, jež mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a spočívá v rozhodnutí věcně nepříslušným soudem.

37. Jak bylo vysvětleno, jde o rozhodnutí vlastníků (byť v rámci „schůze vlastníků“ technicky organizované jako shromáždění společenství), nikoliv o rozhodování shromáždění, coby orgánu společenství vlastníků. Z tohoto důvodu není věcná příslušnost krajských soudů k projednání a rozhodnutí věci založena § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. [nejde ani o statusovou věc právnické osoby dle § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „z. ř. s.“]. Věcná příslušnost krajských soudů není založena ani jiným ustanovením právního předpisu (srov. § 9 odst. 2 o. s. ř.). K projednání a rozhodnutí věci v prvním stupni je založena dle § 9 odst. 1 o. s. ř. věcná příslušnost okresních soudů. Takový závěr též odpovídá tomu, že věcná příslušnost okresních soudů k projednání a rozhodnutí věcí v prvním stupni je pravidlem, věcná příslušnost krajských soudů výjimkou z tohoto pravidla, jako taková musí být vykládána restriktivně.

38. Z toho se pro poměry dané věci podává, že jestliže v prvním stupni věc projednal a rozhodl krajský soud (Městský soud v Praze), je řízení zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a spočívá v projednání a rozhodnutí věcně nepříslušným soudem.

39. Nejvyšší soud proto napadené usnesení odvolacího soudu bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), včetně závislého výroku II o náhradě nákladů řízení [§ 242 odst. 2 písm. a) o. s. ř.], zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř., ve spojení s § 243f odst. 4 o. s. ř.). Protože důvody, pro které bylo zrušeno usnesení odvolacího soudu, platí též pro usnesení soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí, včetně jeho závislého výroku II, a věc postoupil Obvodnímu soudu pro Prahu 5 jako soudu věcně příslušnému k projednání a rozhodnutí věci v prvním stupni (§ 243e odst. 2 o. s. ř.), když tento soud je k projednání a rozhodnutí dané věci příslušný i místně (srov. § 84, § 85 odst. 3 o. s. ř.).

Další články:

- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)