

Přehlasování vlastníci jednotek a jejich ochrana

V případě rovnosti hlasů nebo nebylo-li dosaženo potřebné většiny či dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Dle výslovné dikce ustanovení § 11 odst. 3 ZVB je aktivně legitimován kterýkoliv vlastník jednotky, tzn. jak vlastník, který hlasoval pro či proti, resp. i vlastník, který se zdržel hlasování či nebyl na shromáždění vůbec přítomen.

Pokud je na shromáždění SVJ část vlastníků jednotek přehlasována, mohou se rovněž obrátit na věcně a místně příslušný soud; v tomto případě, je však aktivní legitimace dána jen přehlasovaným vlastníkům jednotek.

Možnost domoci se ochrany u soudu nelze chápat jen ve smyslu správy domu, ale i ve smyslu správy pozemku, který je vlastněn spoluvlastníky domu, resp. vlastníky bytu (*Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1243/2001*).

Pasivní legitimace byla dle judikatury Nejvyššího soudu dána ostatním spoluvlastníkům domu, resp. pozemku a nikoli SVJ, ačkoli toto společenství tvořilo na shromáždění vlastníků jednotek svou vůli.

„Soudní rozhodnutí je tedy vyvoláno návrhem vlastníka jednotky, který chce dosáhnout rozhodnutí společenství vlastníků, resp. jiného výsledku hlasování členů společenství vlastníků. Podle názoru odvolacího soudu ze znění § 11 odst. 3 cit. zák. vyplývá, že spor dle tohoto zákonného ustanovení je svou povahou sporem spoluvlastnickým. To vyplývá ze spoluvlastnické koncepce zákona a svědčí o tom i dikce tohoto ustanovení, obdobná dikci § 139 odst. 2,3 občanského zákoníku. Proto jsou v takovém případě pasivně legitimováni ti, kdo mají právo hlasovat, tedy členové společenství vlastníků (vlastníci jednotek a současně spoluvlastníci společných částí domu), nikoli samo společenství vlastníků. Společenství vlastníků vlastnické právo ke společným částem domu ani jednotkám nemá, dle výše zmíněného § 9 zajišťuje jen správu domu (podle rozhodnutí společenství případně soudu).“

NS sp. zn. 28 Cdo 2381/2002