



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl soudcem JUDr. Davidem Hovorkou v právní věci žalobkyně: M. B., nar. , bytem , proti žalovanému: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 681, Vřesová 17 a 19, Praha 8-Troja, IČ 26476894, se sídlem Vřesová 19, 181 00 Praha 8. Troja, zast. JUDr. Danielem Chamrádem, advokátem, se sídlem K. Hutím 665/5, 190 00 Praha 9 – Hloubětín, o neplatnost usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 17. září 2014

t a k t o :

- I. Žaloba s návrhem, že usnesení žalovaného ze dne 17. září 2014, bod 1 schválení změny stanov včetně souvisejících dokumentů je neplatné, se zamítá.
- II. Žaloba s návrhem na určení, že usnesení žalovaného ze dne 17. září 2014, bod 1 schválení změny stanov včetně souvisejících dokumentů je neplatné, se zamítá.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 6.534,- Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně uvedla, že je vlastníkem bytových jednotek č. , , , nebytových jednotek – sklepů č. , , , a spoluvlastníkem nebytové jednotky – garáže č. a bytové jednotky č. , vše v k.ú. T , s nimiž je spojeno členství ve Společenství vlastníků jednotek domu čp.681, Vřesová 17 a 19, Praha 8 – Troja (dále jen „SVJ“). Dne 17. září 2014 se konalo shromáždění společenství vlastníků jednotek, které rozhodlo usnesením o schválení změny stanov společenství ve znění dle textu notářského zápisu sepsaného JUDr. Ivanou Kruškovou, notářkou v Praze, pod č.j. N 187/2014 a NZ 169/2014 (dále jen „notářský zápis“), kterým byl průběh shromáždění osvědčen, a dále o schválení domovního řádu ve znění dle textu notářského zápisu.

Žalobkyně napadla ve tříměsíční lhůtě nezákonnost přijatých usnesení. Žalobkyně opřela důvodnost žaloby o ustanovení § 11 odst.3 věty třetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“), popřípadě o ust. § 1121 a § 258 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Namítá, že v daném případě přijatá usnesení jsou absolutně neplatná, neboť byla přijata v rozporu se zákonem. Dále tvrdí, že SVJ vzniklo na základě ZoVB, a nevztahují se tak na něj ustanovení NOZ, přičemž odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2014, sp.zn. 26 Cdo 3100/2013, z jehož obsahu plyne, že právní poměry vzniklé před účinností NOZ se řídí dosavadními právními předpisy (§ 3028 odst. 1,3 NOZ). SVJ má povinnost přizpůsobit stanovy donucujícím ustanovením NOZ, ale pouze v takové míře, kdy jejich zněním nedojde k zásahu do vlastnických práv vlastníků.

Žalobkyně namítá, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek zasahuje do vlastnických práv žalobkyně bez jejího souhlasu, neboť usnesení, resp. stanovy jsou zmatečné, odkazují na jednotky dle NOZ, ačkoli v domě takové jednotky nejsou a SVJ si přisvojuje více práv na úkor vlastníků, než mu umožňuje zákon. Dále namítá, že shromáždění nebylo usnášeníschopné, neboť bylo přítomno 49,25% členů žalovaného. Notář neprováděl přepočít hlasů, vycházel z prezenční listiny a tvrzení výboru o usnášeníschopnosti, přičemž žalobkyně má za to, že vlastník pan N. nebyl na shromáždění fyzicky přítomen, ačkoli je podepsán v prezenční listině. Usnášeníschopnost nebyla zjišťována před každým hlasováním, nebylo zjišťováno, kdo je pro, proti a kdo se zdržel, hlasování je tak zmatečné. Dále žalobkyně namítá, že znění stanov odporuje ZoVB, neboť a) neobsahuje předmět činnosti SVJ, tedy jsou stanovy neurčité, b) nejsou dodržena kvora dle zákona o vlastnictví bytů, c) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvek na správu domu a úhradu cen služeb a způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky jsou nesrozumitelná a nejasná, chybí způsob rozúčtování jednotlivých služeb. Do působnosti shromáždění by nově mělo náležet rozhodování a) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, což žalobkyně považuje za neplatné ustanovení, neboť dům je již rozdělen na jednotky a společné části prohlášením dle ZoVB a změnu prohlášení mohou provést všichni vlastníci jednotek, nikoli společenství, b) o změně účelu užívání domu nebo bytu, avšak dle žalobkyně s odkazem na § 11 odst. 5 ZoVB o změně účelu užívání stavby rozhodují vlastníci, nikoli SVJ, a o změně účelu užívání bytu je oprávněn rozhodnout vlastník jednotky, c) o opravě, stavební úpravě nebo rekonstrukci společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,-Kč v průměru na každou jednotku, avšak dle žalobkyně takovou pravomoc společenství nemá, rozhodují o něm samotní vlastníci jednotek. Dále namítá neplatnost ust. č. VIII odst. 1 stanov určujícího tříčtvrtinovou většinu hlasů přítomných vlastníků k přijetí usnesení o změně prohlášení podle § 1169 NOZ, neboť jednotky jsou vymezeny dle ZoVB, a k přijetí usnesení o změně užívání domu nebo bytu. Žalobkyně poukazuje na to, že nebyl vysloven souhlas všech vlastníků jednotek, aby byla založena právnická osoba dle NOZ, která má širší rozsah pravomocí než SVJ dle ZoVB. Žalobkyně namítá, že shromáždění nebyly předloženy stanovy, které by byly přizpůsobeny donucujícím ustanovením NOZ, ale zcela nové stanovy dle NOZ bez zohlednění skutečnosti, že SVJ vzniklo na základě ZoVB.

Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že s tvrzeními žalobkyně nesouhlasí. Odkazuje na § 11 odst.3 ZoVB, dle kterého, jde-li o důležitou záležitost, může při hlasování vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Žalovaný zastává názor, že požadovaná „důležitost“ není v daném případě dána u všech usnesení přijatých shromážděním dne 17. září 2014. Dále uvádí, že v daném případě žalobkyně není přehlasovaným vlastníkem jednotky. Žalobkyně odešla ze shromáždění bezprostředně po jeho započítí za situace, kdy se shromáždění stalo usnášeníschopným, tedy vědomým chováním ztížila další procesní postup na shromáždění a nemůže být „přehlasovaným vlastníkem“, a tudíž není oprávněna domáhat se u soudu neplatnosti přijatých usnesení. Žalovaný dále zastává názor, že SVJ je právnickou osobou podléhající režimu NOZ i přesto, že vzniklo podle ZoVB, a to s odkazem na ust. § 3041 NOZ.

K usnášeníschopnosti shromáždění žalovaný uvedl, že z notářského zápisu N 187/2014, NZ 169/2014 ze dne 19. září 2014 vyplývá, že shromáždění bylo v okamžiku hlasování usnášeníschopné, tedy bylo přítomno 50,4 % hlasů všech vlastníků jednotek. Ke způsobu hlasování žalovaný uvádí, že výbor byl v každém okamžiku schopen zjistit údaj o usnášeníschopnosti. Uvedený způsob hlasování považuje žalovaný za zákonný a v souladu se stanovami SVJ. Vlastník J. N. [redacted] byl přítomen na shromáždění. K námitce žalobkyně ohledně absence předmětu činnosti SVJ ve stanovách žalovaný uvedl, že tento údaj dle ust. § 1200 NOZ není povinným údajem ve stanovách, neboť vyplývá z ust. § 1194 odst. 1 NOZ. K ostatním námitkám žalovaný uvedl, že zastává názor, že přijatá usnesení a napadené články stanov odpovídají stávající právní úpravě NOZ. Návrh nového znění stanov byl předložen k připomínkování s dostatečným časovým předstihem před konáním shromáždění. Přijatá usnesení vyjadřují většinou vůli všech členů žalovaného a není tedy důvod vyslovit jejich neplatnost. Žalovaný odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Cdo 3706/2010 ze dne 25.1.2012 a zastává názor, že by soud neměl vyslovit neplatnost usnesení dotčených žalobou, a to ani v případě, že by v postupu žalovaného sledoval právní vady, které by měly mít závažné právní následky.

Z vyjádření žalobkyně soud zjistil, že žalobkyně odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1423/2009 ze dne 25. května 2011, dle něhož v důležitých záležitostech má být každému vlastníku jednotky, který nesouhlasí s usnesením shromáždění a nehlasoval pro něj, garantováno právo domáhat se svých práv dle ust. § 11 odst. 3 ZoVB i v případě, že se hlasování nezúčastnil, zvláště v případech, kdy je zřejmé, že by byl přehlasován. Ke své neúčasti na shromáždění žalobkyně uvedla, že se jednalo o její svobodné rozhodnutí, nikoli o svévoli, jak uvedl žalovaný, kdy ve snížení kvóra vidí žalobkyně zákonný a nejefektivnější způsob, jak brojit proti usnesení, s nímž nesouhlasí. Po jejím odchodu měli být nepřítomní vlastníci dodatečně vyzýváni ke své účasti a před hlasováním nebylo zjišťováno, zda jsou všichni vlastníci dle prezenční listiny přítomni. Hlasovat se mělo pouze kdo je proti návrhu a kdo se zdržel, ačkoli toto vadné hlasování žalobkyně napadla dříve u soudu (viz řízení vedené Městským soudem v Praze sp. zn. 73 Cm 278/2013). Žalobkyně má za to, že nedošlo k zákonnému schválení stanov, podstatou sporu je však jejich rozpor se zákonem, neboť jinak by nebyla zodpovězena otázka, jakým právním předpisem se řídí vztahy založené na základě ZoVB. Souhlasí se žalovaným, že se na SVJ vztahují obecná ustavenovení NOZ (např. § 118-209 a další), avšak dle jejího názoru se na něj nevztahuje část o bytovém spoluvlastnictví upravená v NOZ, a to s odkazem na ust. § 3028 a 3063 NOZ. Žalobkyně tvrdí, že SVJ tak, jak jsou definována v ZoVB a v NOZ, jsou dvě odlišné právnické osoby, jejichž právní poměry jsou určeny dvěma odlišnými právními předpisy.

Z programu shromáždění SVJ konaného dne 17. září 2014 soud zjistil, že předmětem shromáždění bylo mimo další také schválení změny stanov včetně souvisejících dokumentů. Z notářského zápisu N 187/2014, NZ 169/2014 ze dne 17. září 2014 vyplývá, že shromáždění SVJ bylo v době rozhodování usnášeníschopné a rozhodnutí byla přijata nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Z výpovědi žalobkyně soud zjistil, že žalobkyně trvá na stanovisku, že stanovy jsou neplatné pro rozpor se zákonem a že na SVJ vzniklé před dnem 1. ledna 2014 se nevztahuje oddíl 5 NOZ (§ 1158 a následující NOZ), což odůvodňuje zněním ust. § 3063 NOZ. Jednotka je určena dle ZoVB jako byt a k němu náleží společné prostory ve spoluvlastnictví s ostatními vlastníky. Dle NOZ je jednotka podílovým spoluvlastnictvím zahrnujícím v sobě byt i společné prostory. SVJ se tak dle NOZ stará o celý dům, neboť jednotky jsou neoddělitelné od společných prostor a částí, včetně jeho zhodnocení, zatímco SVJ podle ZoVB vykonává

pouze správu a údržbu společných prostor. Dle názoru žalobkyně nelze aplikovat ust. § 3041 NOZ, neboť SVJ vzniklé dle ZoVB není v NOZ automaticky upraveno jako právnická osoba dle NOZ. Žalobkyně navrhl, aby usnesení shromáždění ze dne 17. září 2015 bylo prohlášeno za neplatné a aby bylo určeno, že usnesení shromáždění ze dne 17. září 2015 je neplatné.

Žalovaný má zato, že se na SVJ vzniklá přede dnem 1. ledna 2014 vztahuje právní úprava obsažená v NOZ v plném rozsahu, a proto navrhl žalobu zamítnout jako nedůvodnou a přiznat žalovnému náklady řízení.

Právně soud věc posoudil takto:

Soud se zabýval otázkou, zda se na SVJ vzniklá před dnem 1. ledna 2014 vztahuje právní úprava obsažená v NOZ.

Dle ust. § 11 odst. 3 ZoVB jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Dle ust. § 1200 odst. 1 NOZ nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek. Dle ust. § 1200 odst. 2 NOZ stanovy obsahují alespoň a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě, c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování, d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení, e) určení prvních členů statutárního orgánu, f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Dle ust. § 3028 odst. 1 NOZ se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Dle ust. § 3028 odst. 2 NOZ se ustanoveními tohoto zákona řídí i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Dle ust. § 3028 odst. 3 NOZ se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, řídí dosavadními právními předpisy.

Dle ust. § 3063 NOZ nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle 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 pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

Dle ust. § 3041 odst. 1 NOZ se právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Dle ust. § 3041 odst. 2 NOZ ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti

dnem nabytí jeho účinnosti; právnická osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnická osoba zapsána.

Soud má za to, že žalobkyně je aktivně legitimována dle ust. § 258 NOZ k podání žaloby. Usnesením shromáždění SVJ byly schváleny stanovy, které se bezprostředně dotýkají vlastnických práv žalobkyně.

Soud má s ohledem na výše uvedené zato, že rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v souladu s platnou právní úpravou obsaženou v NOZ. SVJ je právnickou osobou upravenou v NOZ, a to v ust. § 1158 a následující NOZ, a jeho právní povaha se řídí ustanoveními NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti i přesto, že vzniklo podle ZoVB. I nadále má SVJ omezenou právní osobnost (jak to plyne z § 1194 a násl.) v tom smyslu, že je oprávněno jako předmět své činnosti vykonávat pouze činnosti týkající se správy domu a pozemku spolu s dalšími souvisejícími činnostmi uvedenými v občanském zákoníku (je oprávněno nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku). Vzhledem k tomu, že předmětné SVJ vzniklo přede dnem účinnosti NOZ, zůstaly v platnosti jeho stanovy. SVJ bylo však povinno do 3 let od nabytí účinnosti NOZ přizpůsobit zakladatelský dokument donucujícím ustanovením NOZ, což učinilo na shromáždění konaném dne 17. září 2014, a vyhovělo tak zákonu. Soud proto rozhodl o zamítnutí žaloby.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle úspěchu ve věci dle § 142 o.s.ř. Žalovaný byl ve věci úspěšný, proto mu přísluší odměna dle § 9 odst. 1 a § 7 bod 4. zák. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif ve výši 4.500,-Kč (3x 1.500,- Kč), režijní paušál dle ust. § 13 odst. 3 zák. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif ve výši 900,-Kč (3x300,-Kč) + 21% DPH z částky 5.400,-Kč ve výši 1.134,-Kč, celkem tedy 6.534,- Kč.

P o u ě n í: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 29. dubna 2015

JUDr. David Hovorka v. r.
samosoudce

Za správnost:
Lasková Dagmar