



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl soudkyní JUDr. Marií Tegérovou v právní věci žalobce: M. B. nar. , zast. Mgr. Kateřina Richterová, advokát, Kovářská 17, 190 00 Praha 9, proti žalovanému: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 681, Vřesová 17 a 19, Praha 8-Troja, IČ 26476894, Vřesová 19, 18100 Praha 8, Troja, zast. JUDr. Daniel Chamrád, advokát, K Hutím 665/5, 190 00 Praha 9 – Hloubětín, o neplatnost usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.4.2013

t a k t o :

I. Usnesení shromáždění žalovaného přijatá dne 24.4.2013, kterými se

a) schválila výroční zpráva o výsledcích činnosti SVJ za rok 2012 a vyúčtování za služby za rok 2012, kterou pro SVJ sestavila účetní firma UM s.r.o.

b) schválil návrh investic, instalaci měřičů tepla s limitem do 160.000,- Kč, s výběrem technologie indikátor instalaci elektrického zamykání vstupních dveří s přechodem na čipové karty místo klíčů s limitem do 160.000,- Kč. Instalací CCTV ve společných prostorách s limitem do 110.000,- Kč

c) schválila penalizace za pozdní platby a upomínky ve výši 0,25% denně z dlužné částky od 5 dnů po splatnosti, kdy nejpozdější termín pro úhradu je 25. den v běžném měsíci

d) schválilo vyúčtování manipulačního poplatku ve výši 150,- Kč od zaslání druhé upomínky

e) schválil postup kdy budou přeúčtovány náklady na mimořádný úklid v případě velkého znečištění.

jsou neplatná.

II. Žalovaný je povinen žalobci uhradit náhradu nákladů řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce. Výše nákladů činí 18 800 Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce uvedl, že je vlastníkem jednotek č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a spoluvlastníkem nebytové jednotky – garáže č. [REDAKCE] v k.ú. T [REDAKCE], s nímž je spojeno členství ve společenství vlastníků jednotek domu čp.681, Vřesová 17 a 19, Praha 8 – Troja. Dne 24.4.2013 se konalo shromáždění společenství vlastníků jednotek, které rozhodlo usnesením o schválení výroční zpráv, o výsledcích činnosti SVJ za rok 2012 a vyúčtování za služby za rok 2012, dále o schválení návrhu investic (instalace měřičů tepla-technologie kaloliment, instalace elektrického zamykání vstupních dveří, instalace kamerového systému ve společných prostorech domu), schválení zavedení penále za opakované pozdní platby a schválení přeúčtování nákladů na mimořádný úklid v případě velkého znečištění.

Žalobce napadá v šesti měsíční lhůtě nezákonnost přijatých usnesení. Žalobce opírá důvodnost žaloby o ustanovení § 11 odst.3 věty třetí zákona o vlastnictví bytu. Namítá, že v daném případě přijatá usnesení jsou absolutně neplatná, neboť byla přijata v rozporu se zákonem a dále namítá, že shromáždění vlastníků překročilo svou pravomoc. Žalobce namítá, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek byla neplatně přijata, neboť shromáždění přijal rozhodnutí o otázce, která shromáždění nepřísluší a shromáždění tedy překročilo svojí pravomoc. Dále shromáždění se zúčastnili a hlasovali zmocněnci vlastníků jednotek v rozporu se zákonem, dále byl porušen zákon při hlasování jednotek ve spoluvlastnictví. Presentovaný výsledek hlasování tak jak je uvedeno v zápise neodpovídá hlasování. Dále žalobce namítá, že nejsou dodržena zákonná kvóra pro přijetí jednotlivých usnesení. Dále namítá, že ze zápisu shromáždění je patrné, že řada vlastníků byla zastoupena na základě plných mocí a k tomu žalobce odkazuje na rozhodnutí NS sp.,zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 s tím, že zákon o vlastnictví bytu neupravuje možnost zastoupení vlastníka na shromáždění n základě plné moci. Takové zastoupení je nepřípustné, ledaže to výslovně umožňují stanovy SVJ. Stanovy však takovou úpravu neobsahují. V posuzovaném případě 7 vlastníků udělilo pro své zastoupení na shromáždění plnou moc. Na tyto vlastníky je tedy třeba nahlížet tak, že na shromáždění nebyli přítomni a nehlasovali. Dále postup hlasování nebyl správný, neboť nebylo hlasováno, kdo je pro přijetí návrhu a proto výbor automaticky dovozoval chybný závěr při sčítání hlasů. Dále spoluvlastníci garáží jejichž podlahová plocha činí celkem 25% všech hlasů nehlasovali způsobem stanoveným v zákoně s odkazem na § 11 odst.3 věta první zákona o vlastnictví bytů, podle něhož spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají všichni dohromady pouze jeden hlas. Dále uvádí, že pokud se jedná o poslední bod programu, a to zpoplatnění upomínek, nebyl uveden tento bod v programu jednání shromáždění, a proto o něm nemohlo být hlasováno (viz bod d), e) programu projednávaného na shromáždění vlastníků dne 24.4.2013).

Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že nárok neuznává. Odkazuje na § 11 odst.3 zák. o vlastnictví bytu, 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 24.4.2013. Otázka „důležitosti záležitostí“ je jednou z klíčových otázek údajně neplatnosti napadených usnesení. Dále uvádí, že v daném případě žalobce není přehlasovaným vlastníkem jednotky. Vlastník jednotky, který při hlasování na shromáždění vyjádřil souhlasný hlas s většinou nutnou pro přijetí, nemůže být „přehlasovaným vlastníkem“ a tudíž není oprávněn domáhat se u soudu neplatnosti přijatých usnesení. Sama žalobkyně vyjádřila svůj souhlasný hlas při hlasování o bodu č.3 odst.1 písm.a), usnesení bylo následně shromážděním přijato. Žalobkyně neměla postavení přehlasovaného vlastníka. Ve věci námítky žalobce o hlasování na základě plných mocí uvádí žalovaná strana, že tento postup nebyl zpochybňován ani v praxi notářů ani obchodního rejstříku. Uvádí, že ani vzorové stanovy, vydané nařízením vlády výslovně zmocnění k zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění neobsahovali a SVJ nemělo ve

svých stanovách takové oprávnění výslovně zakotveno. K uvedenému hlasování uvádí, že o usneseních napadených touto žalobou byli vlastníci jednotek zastoupeni na základě speciálních plných mocí připravených právě pro účely zastoupení na tomto konkrétním shromáždění, a to s uvedením konkrétního způsobu hlasování zastoupených o bodech výslovně obsažených v plných mocích. Žalovaná strana tvrdí, že v daném případě, i kdyby sedm vlastníků bytových jednotek, kteří hlasovali na základě plných mocí, byli uznáni neplatnými, přesto vzhledem k nadpoloviční většině přítomných vlastníků jednotek, by neuznání plných mocí za platné nemělo vliv na přijatá usnesení shromáždění vlastníků jednotek. Ke způsobu hlasování žalovaný uvádí, že nejprve byly započítány hlasy přítomných vlastníků jednotek, vyjadřujících se „k protinávru“, dále byly započítávány hlasy vyjadřující se ve smyslu „zdržel se hlasování“ a konečně byly započítány hlasy vlastníků vyjadřujících se „pro návrh“. Osoby, které hlasovaly pro návrh byly dopočteny. Jedná se o zavedenou praxi ve shromáždění vlastníků jednotek, která je efektivnější. Uvedený způsob hlasování považuje žalovaný za zákonný a v souladu se stanovami SVJ. K hlasování spoluvlastníků garáží uvádí, že vždy bylo zjišťováno, zda nadpoloviční většina přítomných spoluvlastníků garáží vyslovila souhlas či nesouhlas s přijatým usnesením. Zastává názor, že tento způsob hlasování spoluvlastníků nebytových prostor neměl vliv na neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek a o konkrétním návrhu byl vždy započten pouze jeden hlas připadající na jednu nebytovou jednotku, který vycházel z většinové vůle podílových spoluvlastníků jednotky přítomných na shromáždění. Rozhodnutí o instalaci kamerového systému je investicí do společných budov a je tedy plně v kompetenci shromáždění jakožto nejvyššího orgánu SVJ o této investici rozhodnout. Co se týče programu shromáždění vlastníků uvedenými pod body d) a e) k tomu uvádí, že všichni byli emailovou korespondencí s programem shromáždění SVJ seznámeni. Shromáždění bylo oprávněno o záležitostech zpoplatnění upomínek souvisejících s pozdními platbami členů žalovaného rozhodnout. Přijatá usnesení vyjadřují většinovou vůli všech členů žalovaného a není tedy důvod vyslovit jejich neplatnost. Žalovaný odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu 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 shledal právní vady, které by měly mít závažné právní následky.

Z vyjádření žalobce soud zjistil, že při schůzích shromáždění vlastníků nebyla průběžně kontrolována usnášeníschopnost schůze, při odchodu jednotlivých členů v průběhu schůze. Způsob rozhodování a přijímání usnesení považuje za důležitou věc. Jednotlivá usnesení, která byla přijímána, byla přijímána chybně. Před samotným hlasováním dne 24.4.2013 neobdrželi vlastníci kompletní informace jakým způsobem má být hlasováno, konkrétně ani nevěděli o čem se bude hlasovat a jakým způsobem. Hlasovali i nevládníci, kteří hlasovali jako vlastníci, konkrétně syn paní M. [REDAKCE], která nebyla přítomna, hlasoval a byl podepsán na presenční listině za paní M. [REDAKCE]. Plná moc do spisu založena nebyla. V průběhu shromáždění jednotliví společníci přicházeli a odcházeli, žádný záznam o tomto průběhu činěn nebyl. Konkrétně v průběhu shromáždění odešla paní P. [REDAKCE]. V zápise ze shromáždění o této skutečnosti není, však žádná zmínka. Žalobce napadá způsob, jakým se hlasuje. Nejprve se má hlasovat, kdo je pro. Na shromáždění vlastníků jednotek bylo hlasováno tak, že nejprve se hlasovalo, kdo je proti pak kdo se zdržel hlasování, tyto hlasy se sečetly a zbytek se dopočítal do počtu přítomných, z čehož bylo dovozeno, že tyto osoby hlasovaly pro. Není tedy jednoznačné, které osoby hlasovaly pro. Osoby, které nebyly přítomny a v průběhu odešly automaticky byly započítávány na hlasy, které hlasovaly pro.

Z výpovědi žalobkyně soud dále zjistil, že bylo chybně hlasováno i ve věci nebytových jednotek, kdy každá nebytová jednotka má jeden hlas, tedy garáže jsou jeden nebytový prostor. Jednotliví vlastníci garážových stání si měli zvolit společného zástupce, který měl hlasovat jedním hlasem a nikoli tak, že by vlastníci garážových stání měli jeden

hlas. Poté byla sečtena nadpoloviční většina spoluvlastníků garážových stání a z této nadpoloviční většiny bylo dovozováno, zda nebytový prostor – garáž- hlasuje pro či proti. Žalobkyně dále uvedla, že má ve spoluvlastnictví bytovou jednotku, takže bytová jednotka je ve spoluvlastnictví několika osob, takto je zapsána i v katastru, takže za tuto bytovou jednotku může hlasovat pouze jedna pověřená osoba.

Z výsledku svědkyně A. V. soud zjistil, že v průběhu shromáždění některé osoby odešly a nebyl o tom učiněn žádný záznam. Svědkyně uvedla, že konkrétně odešla paní P., kterou zná a záznam o tom v presenční listině učiněn nebyl. Ve věci hlasování ohledně „měřáků“ nebylo zřejmé ani jak bylo hlasováno. Spoluvlastníci ani nevěděli pro co vlastně hlasovali. Svědkyně potvrdila, že na napadeném shromáždění dále nebyla přítomna paní M., kterou zná, a že na schůzi byl přítomen její syn, který v presenční listině nebyl uveden. Před jednotlivými přijímanými usneseními nebyla zkoumána usnášenischopnost schůze shromáždění.

Ze zápisu ze setkání shromáždění výboru vlastníků dne 24.4.2013 soud zjistil, že způsob přijímání jednotlivých usnesení byl takový, že nejprve bylo zjišťováno, kdo hlasuje proti, kdo se zdržel hlasování, kde jsou uvedena i jednotlivá jména a následně byl uveden výsledek hlasování, a to kdo hlasoval pro. Výsledek hlasování je uveden v procentech. Ze zápisu shromáždění vlastníků jednotek soud nezjistil, že by před každým přijetím usnesení byla kontrolována usnášenischopnost shromáždění vlastníků jednotek. Z protokolu o hlasování ze dne 24.4.2013 soud zjistil, že mimo bodu 6 byla veškerá usnesení přijata nadpoloviční většinou přítomných.

Z výsledku předsedy SVJ Ing. K. soud zjistil, že usnášenischopnost před jednotlivými usneseními nezjišťovali. Ohledně jednotlivých osob, které během schůze odcházely a přicházely, mu tato skutečnost není známa, neboť se věnuje programu shromáždění vlastníků. Před každým hlasováním o přijetí usnesení nezjišťují usnášenischopnost pro každý bod jednotlivě. Ke způsobu hlasování uvedli, že nejprve se hlasuje kdo je proti, potom kdo se zdržel hlasování a osoby, které hlasují pro se dopočítají z počtu přítomných.

Ostatní provedené důkazy v průběhu jednání soud nehodnotil, a to z důvodu nadbytečnosti.

Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze 7 Cmo 160/2008 je usnesení shromáždění SVJ neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášenischopnost před každým hlasováním o jednotlivých usnesení, ale pouze při zahájení jednání shromáždění, záznam o usnášenischopnosti při každém jednotlivém usnesení neobsahoval ani zápis ze shromáždění SVJ, čímž došlo k porušení § 11 odst.2 bytového zákona.

Dle § 11 odst.2 bytového zákona shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Soud dospěl k závěru, že shromáždění vlastníků ze dne 24.4.2013 a usnesení přijatá na tomto shromáždění jsou neplatná, neboť nebyla zjišťována usnášenischopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních, která byla přijata. Dále dospěl k závěru, že protokol o hlasování, který byl čten k důkazu, a který byl soudu předložen, nezachycuje správně údaje v tomto protokolu uvedené. Osoby, které v průběhu schůze přicházely a odcházely, nebyly

zaznamenávány do elektronické databáze a do počítačového programu, a tudíž i výsledky a závěry předložené soudu nejsou správné a nemohly odrážet reálný stav přítomných osob na schůzi shromáždění vlastníků dne 24.4.2013. Následkem tohoto hlasovacího postupu, byl i vadný způsob hlasování, neboť nejprve bylo hlasováno kdo je proti, následně kdo se zdržel a osoby, které hlasovaly pro byly dopočítávány ke stavu presenční listiny, která byla zjišťována na počátku po zahájení schůze shromáždění vlastníků a nikoli v průběhu konání této schůze. Tzn. že osoby, které v průběhu schůze ze schůze odešly byly automaticky přičítány jako osoby, které hlasovaly pro přijetí návrhu. Takovýto způsob hlasování je vadný, a způsobuje neplatnost přijatých usnesení.

Z výše uvedeného důvodu soud rozhodl tak, že usnesení přijatá na shromáždění vlastníků jsou neplatná. Nezabýval se proto již otázkou, zda jednotlivé body programu jednání náleží na pořad jednání shromáždění vlastníků či nikoli. A dále se proto nezabýval ani otázkou, zda se jedná o bod programu, který má zásadní význam. Soud se dále nezabýval ani otázkou, zda žalobce je přehlasovaným vlastníkem či nikoli již z toho důvodu, že celý způsob hlasování byl vadný. Neřešil proto ani otázku, zda se jedná o důležitou záležitost či nikoli s odkazem na § 11 odst.3 zákona o vlastnictví bytů.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle úspěchu ve věci dle § 142 o.s.ř. Žalobce byl ve věci úspěšný, proto mu přísluší náhrada nákladů řízení, která činí soudní poplatek 2.000,- Kč, 6x 300,- Kč režijní paušál a 6x 2.500,- odměna advokáta. Celkem tedy 18.800,- Kč.

P o u č e 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 14.ledna 2015

JUDr. Marie Tegérová v. r.
samosoudce

Za správnost:
Zuzana Kalná