

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Miladou Mašinovou v právní věci

navrhovatele: **Radoslav S.**, narozený xxx
bytem xxx, xxx
zastoupeného Mgr. Milanem Vaňkátlem, advokátem,
se sídlem Navrátilova 664/10, 110 00 Praha 1

za účasti **Společenství vlastníků jednotek domu č. p. xxx, xxx a xxx**
IČ xxx
se sídlem xxx
zastoupeného Mgr. Janem Švarcem, advokátem,
se sídlem Vodičkova 695/24, 110 00 Praha 1

o návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek

t a k t o :

- I. Návrh na vyslovení rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek domu č.p. xxx, xxx, xxx – ulice xxx, ze dne 24.9.2018 o schválení:
 - A) hospodaření společenství, schválení hospodaření, vyúčtování a účetní závěrky SVJ za rok 2017,
 - B) schválení plánu rozpočtu a záloh pro rok 2019,
 - C) projednání oprav domu (výměna dveří vchod 18, výměna dřevěných stojen a madel, nátěr a oprava poškozených balkónových desek, resp. dle pozvánky výměna prvků dřevěné konstrukce, resp. trámů, částečná opravy fasády, sanace balkónových čel, oprava nátěru a odstranění údajných plísní, výměna vstupního portálu vchodu, výměna dřevěných madel),
 - D) návrhu vlastníků ohledně umístění klimatizace,
 - E) voleb členů výboru a kontrolní komise (zvolení Ing. Jiřího B., Karla K. a Otakara V. členy výboru, zvolení Ing. Juraje Č. náhradníkem výboru, zvolení Ing. Tomáše R., Zuzany N. a Mgr. Lenky H. členy kontrolní komise)se zamítá

- II. Navrhovatel je povinen zaplatit účastníkovi na účet jeho právního zástupce na náhradu nákladů řízení částku 20.570,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Návrhem došlým soudu 17.12 2018 se navrhovatel jakožto člen účastníka z titulu svého vlastnického práva k bytové jednotce č. xxx a k jednotce č. xxx (garáž) nacházejících se v domě č. p. xxx zapsaných na l. v. č. xxx pro katastrální území xxx domáhal vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek účastníka (účastníka)

Shodu s prvopisem potvrzuje Simona Maixnerová.

ze dne 24.9.2018, kterým bylo schváleno hospodaření společenství za rok 2017, schválen plán rozpočtu a záloh pro rok 2019, schváleno projednání oprav domu, umístění klimatizace a volby členů výboru a kontrolní komise.

2. Neplatnost napadených usnesení spatřoval v rozporu těchto usnesení se stanovami a se zákonem, a to ze čtyř důvodů. Jednak shromáždění nebylo řádně svoláno, jelikož jednak bylo svoláno podle nových stanov (přijatých formou soudního rozhodnutí o nahrazení projevu vůle), zatímco mělo být svoláno podle původních stanov z roku 2004, které jediné jsou platné a účinné. Tyto stanovy nepřipouštěly možnost nechat se při hlasování zastoupit (na této námitce posléze nesetřval s ohledem na pravomocné zamítnutí jeho návrhu na neplatnost tímto způsobem přijatých stanov ve věci vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 79 Cm 47/2017). Dále k pozvánce nebyly přiloženy v dostatečném rozsahu přílohy k jednotlivým bodům programu, některé byly neurčité a některé přímo chyběly a dále v pozvánce nebyla uvedena jména kandidátů, kteří měli být voleni. Dalším důvodem neplatnosti napadených usnesení je skutečnost, že v průběhu jednání shromáždění došlo ke změně programu oproti pozvánce (ohledně umístění klimatizace), ačkoli nebylo přítomno 100 procent vlastníků. Dalším důvodem neplatnosti je, že není zřejmé, zda usnesení byla přijata potřebnou většinou s ohledem na skutečnost, že navrhovatel nebylo umožněno před zahájením shromáždění nahlédnout do udělených plných mocí za účelem kontroly, zda byly řádně uděleny, takže nelze zjistit, zda zástupci skutečně disponovali řádně udělenými plnými mocemi, přičemž navrhovatel má podezření, že tomu tak nebylo. Toto podezření pojal na základě toho, že mu účastník nepředložil předmětné plné moci k nahlédnutí přímo na shromáždění, což by představovalo malé zdržení, a že je nepředložil ani soudu. Z toho vyvozuje, že nebyly v pořádku. Rovněž tak má podezření, že došlo i k manipulaci při sčítání hlasů. Dále navrhovatel uvedl, pokud jde o aplikaci ust. § 1209 nového občanského zákoníku (NOZ), že navrhovatel je přehlasovaným vlastníkem, jelikož ve všech případech hlasoval proti přijetí napadených usnesení, a důležitý důvod ve smyslu ust. § 1209 NOZ spatřuje v tom, že tato rozhodnutí již z titulu své podstaty zasahují do majetkové sféry navrhovatele. V reakci na argumenty na účastníka pak navrhovatel uvedl, že není pravdou, že by neplatil příspěvky, pouze je neplatí ve výši předepsané účastníkem, platí je částečně v takovém rozsahu, který považuje za správný, není mu možno dávat k tíži, že neplatí částky vyplývající z nesprávně provedených vyúčtování. Pokud jde o náležitosti pozvánky, v reakci na argumentaci účastníka, že k pozvánce je třeba připojovat pouze zásadní podklady k nejdůležitějším bodům, navrhovatel setřval na argumentaci nedostatečným rozsahem těchto příloh, které mu tudíž neumožňovaly řádnou přípravu na hlasování, dle jeho názoru, pokud se k pozvánce podklady připojují, mají být v řádném rozsahu a kvalitě, nelze tyto doklady na základě subjektivní úvahy filtrovat, což, pokud účastník toto činí, představuje prvky libovůle a snahy o manipulaci se členy společenství. K argumentaci účastníka, že navrhovatel byl dopisem z 21.12.2018 doručeným jeho právnímu zástupci informován o tom, kde může do podkladů k jednání shromáždění nahlížet, tvrdil právní zástupce navrhovatele, že tento dopis neobdržel a zpochybňoval k tomuto tvrzení provedený důkaz výpisem ze sledování zásilek z „pošty online“ jako neprůkazný a účelový, jelikož relevantním důkazem k tomu by byl podací lístek ohledně doporučené zásilky.
3. Účastník navrhl zamítnutí návrhu s tím, že navrhovatel je chronickým stěžovatelem, který na jedné straně neplatí řádně příspěvky, které po něm shromáždění musí soudně vymáhat, na druhé straně již několik let napadá veškerá rozhodnutí přijatá účastníkem, jedná se o účelový a šikanózní postup navrhovatele. Věcně se k argumentům navrhovatele vyjádřil, že je nutno v daném případě vycházet z nových stanov, které byly přijaty pravomocným rozhodnutím zdejšího soudu ve věci 79 Cm 107/2016, kdy byl soudně nahrazen projev vůle ohledně přijetí těchto nových stanov. Toto rozhodnutí navrhovatel napadl návrhem na neplatnost postupem podle ust. § 1209 NOZ, návrh je veden u zdejšího soudu pod sp. zn. 79 Cm 47/2017, návrh byl pravomocně zamítnut. Tedy platí nové stanovy, které

připouští možnost hlasovat na shromáždění na základě plných mocí. V této souvislosti k námitce navrhovatele, že zástupci ostatních členů společenství jsou členové výboru, v čemž má spočívat střet zájmů s následkem neplatnosti hlasování dle těchto plných mocí, se účastník vyjádřil, že takový střet zájmů dán není, je běžnou praxí, kterou žádné zákonné ustanovení nezakazuje, udělit plnou moc členu výboru k zastupování na shromáždění společenství vlastníků, členové výboru v daném případě nesledovali žádné osobní zájmy. K námitce, že shromáždění nebylo řádně svoláno, jelikož k pozvánce nebyly připojeny přílohy k jednotlivým bodům programu v dostatečném rozsahu a kvalitě, účastník uvedl, že není povinností účastníka k pozvánce připojovat veškeré přílohy, ale pouze přílohy vztahující se k nejdůležitějším bodům programu, tedy v daném případě byly přílohy k pozvánce připojeny v dostatečné míře. Stanovy neukládají připojovat veškeré podklady potenciálně se vztahující k jednotlivým bodům programu, konkrétně přílohy k účetní závěrce, ta k pozvánce připojena být nemusí. Navrhovatel měl možnost kdykoli po předchozí domluvě nahlédnout do jakýchkoli dokladů společenství, čehož si je dobře vědom, jak mimo jiné vyplynulo i ze závěrečného návrhu ve věci, kdy navrhovatel uvedl, že má špatné zkušenosti s nahlížením u pana R.. Z organizačních důvodů nebylo možno vyhovět požadavku navrhovatele předložit mu plné moci ke kontrole na začátku shromáždění. Dále uvedl, že hlasování proběhlo zcela řádně prostřednictvím hlasovacího zařízení provozovaného specializovanou firmou, bylo náležitě vysvětleno členům shromáždění, jak se toto hlasovací zařízení obsluhuje, v této souvislosti uvedl, že specializovaná firma, která toto hlasování zajišťovala, je v Praze značně rozšířená, na hlasování pomocí specializovaného softwaru se specializuje, tudíž hlasování proběhlo zcela v pořádku. Touto procedurou je zároveň zajištěna kontrola usnášéníschopnosti shromáždění v kterémkoli okamžiku, jelikož se hlasuje podle hlasovacích karet, které se rozdávají příchozím členům společenství, a pokud některý člen v průběhu shromáždění odchází, musí hlasovací kartu odevzdat. Tím zároveň dochází k přepočítávání počtu přítomných v každém okamžiku. Zápis ze shromáždění je v souladu s jeho vlastním průběhem, nehledě k tomu, že i kdyby zde určitý nesoulad existoval, pak tato okolnost nemůže mít vliv na platnost přijatých usnesení.

4. V závěrečných návrzích účastníci setrvali na své argumentaci, kdy navrhovatel shrnul, že jsou splněny všechny předpoklady ust. § 1209 odst. 1 NOZ pro přezkum tohoto rozhodnutí soudem. Napadené rozhodnutí je v rozporu se zákonem a stanovami, jelikož přílohy k pozvánce byly nedostatečné. V této souvislosti odkázal i na rozhodnutí Vrchního soudu v této věci, který rozhodoval o odvolání proti nařízenému předběžnému opatření, 6 Cm 188/2018-34 z 29. 6. 2018, kdy Vrchní soud konstatoval, že přílohy vykazovaly určité nedostatky. Bylo jednáno o bodu programu nezařazeného v pozvánce (umístění klimatizace), ač nebyli přítomni všichni vlastníci. Má podezření, že plné moci nebyly hlasujícím zástupcům řádně uděleny, jelikož mu nebyly na začátku jednání shromáždění předloženy ke kontrole, dopis, údajně oznamující, kde může do podkladů nahlížet, nebyl jeho právnímu zástupci doručen.
5. Účastník shrnul, že v daném případě je vždy nutno aplikovat ust. § 1209 NOZ pro možnost soudního přezkumu rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, je tedy nutno přezkoumávat mimo jiné, zda je pro takové rozhodnutí dán důležitý důvod, který je třeba posuzovat jednak z hlediska důležitosti projednávaných záležitostí, ale rovněž je třeba důležitost zkoumat ve vztahu k případně zjištěné vadě napadených usnesení, tedy, zda případně zjištěné vady takového usnesení jsou důležité nebo ne. Tyto podmínky v daném případě splněny nejsou. Muselo být postupováno podle nových stanov, které byly přijaty formou pravomocného rozhodnutí soudu o nahrazení projevu vůle, v takovém případě tyto stanovy nelze napadat postupem podle § 1209 NOZ. Hlasování na základě plných mocí bylo možné na základě uvedených nových stanov, pokud jde o osoby zmocněnců, je nutno respektovat svobodnou vůli zmocnitelů a nemůže být řečí o tom, že by některé osoby z hlediska jejich funkcí ve výboru nemohly být zástupci, plné

moci byly zmocniteli zmocněncům řádně uděleny. Každý člen účastníka může do plných mocí nahlížet, není vždy z organizačních důvodů možné nahlížení přímo na místě při vlastním shromáždění, právnímu zástupci navrhovatele byly prostřednictvím dopisu právního zástupce účastníka ze dne ze dne 21.12.2018 podány konkrétní instrukce, jakým způsobem může do podkladů nahlédnout, navrhovatel do nich mohl nahlédnout i kdykoli po shromáždění, což neučinil, navíc, jak vyplynulo z jeho přednesu při posledním ústním jednání ve věci, bylo mu známo, kde lze do dokladů účastníka nahlížet, když uvedl, že má špatné zkušenosti s nahlížením u pana R.. Hlasování proběhlo ze všech hledisek transparentním způsobem. Bylo hlasováno prostřednictvím hlasovacího zařízení specializované firmy, jeho použití bylo řádně vysvětleno, systém přesně eviduje každý příchod i odchod účastníků shromáždění, tedy v každém okamžiku je kontrolován počet přítomných potažmo hlasovací kvorum před každým hlasováním. Zároveň toto hlasovací zařízení umožňuje, aby si každý účastník shromáždění překontroloval, kdo a jak hlasoval, tedy přesně kolika hlasy bylo každé rozhodnutí přijato. Pokud bylo přijato usnesení ohledně umístění klimatizace vztahující se ke všem vlastníkům, bylo přijato zcela v souladu s formulací v pozvánce, kde byl předmětný bod formulován obecně jako „umístění klimatizace“. Pokud jde o námitku, že v pozvánce nebyla uveden jména kandidátů, zákon ani stanovы takovou povinnost nestanoví, až na místě lze vznášet libovolné návrhy, o kterých se poté shromáždění usnáší. O všech přednesených návrzích se hlasovalo, nikdo tudíž nebyl zkrácen na právech.

6. Soud provedl účastníky navržené důkazy, ty následně hodnotil v rozsahu relevantním pro rozhodnutí. Shodně s účastníky a právními závěry Vrchního soudu obsaženými v usnesení Vrchního soudu 6 Cm 88/2018-34 soud v první řadě hodnotil, zda jsou v daném případě splněny předpoklady ust. § 1209 NOZ pro možnost soudního přezkumu rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, tedy zda je dán důležitý důvod a zda je navrhovatel přehlasovaným vlastníkem. Že navrhovatel je přehlasovaným vlastníkem, bylo mezi účastníky nesporné, pokud jde o důležitý důvod, soud má za to, že vzhledem k obsahu přijatých usnesení, která ve svém důsledku ovlivňují majetkovou sféru navrhovatele z hlediska předmětu jeho vlastnictví a účelu jeho využití, důležitý důvod zde shledává také. Návrh byl podán 27.12. 2018, tedy v rámci tříměsíční prekluzivní lhůty od konání napadeného shromáždění, tedy včas, to ani nebylo zpochybňováno.
7. Dále se soud zabýval jednotlivými důvody neplatnosti přijatých usnesení namítanými navrhovatelem a po provedeném dokazování dospěl k následujícím závěrům:
8. Pokud jde o náležitosti pozvánky, jejichž nedostatek spatřoval navrhovatel v tom, že k ní neměly být připojeny podklady k jednotlivým bodům programu, respektive, že některé byly neurčité, soud po provedeném dokazování má zato, že pozvánka byla perfektní, když dal za pravdu účastníkovi, že jednak je třeba připojovat pouze zásadní podklady k nejdůležitějším bodům jednání, jednak, že navrhovateli bylo známo, kde jsou veškeré doklady účastníka k dispozici k nahlédnutí. Podle článku VII odst. 7 platných (nových) stanov účastníka se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům SVJ a současně se vyvěsí na domovní vývěsce a na jeho internetových stránkách, a to nejméně 30 dnů přede dnem konání schůze. Dále se podle tohoto článku odst. 8 stanov v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Z uvedeného ustanovení je nutno vyvodit, že, pokud se připojují k pozvánce podklady, pak se má jednat o podklady k nejdůležitějším bodům jednání. Pokud tedy byla k pozvánce přiložena závěrka (rozvaha hospodaření SVJ za rok 2017), plán záloh a oprav na rok 2019 a plná moc k zastupování na shromáždění, což navrhovatel ani nezpochybňuje, pak se dle názoru soudu jedná o přílohy v dostatečném rozsahu, nehledě k tomu, že pozvánka na předmětné shromáždění obsahuje v závěru poučení, že přílohy jsou případně také umístěny na nástěnkách v jednotlivých vchodech a na webových

stránkách společenství. Vzhledem k programu dle pozvánky jsou tyto podklady dostatečné ve smyslu ust. čl. VII, bod 8 platných (nových) stanov. Pokud jde o možnost nechat se na shromáždění zastupovat zmocněncem na základě plné moci, je tato možnost výslovně upravena v článku XII, odst. 1 bod b) platných (nových) stanov, který upravuje právo člena společenství nechat se za účelem účasti hlasování na schůzi shromáždění zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě plné moci. Pokud tedy bylo na napadeném shromáždění hlasováno na základě plných mocí, bylo to zcela v souladu s tímto ustanovením stanov, přičemž dle názoru soudu není důvodu pochybovat o tom, že plné moci byly zástupcům skutečně uděleny. Nestačí „podezření“ navrhovatele o tom, že tomu tak nebylo, vyplývající z toho, že mu před začátkem jednání shromáždění nebylo umožněno plné moci kontrolovat. Zde se soud ztotožňuje s argumentací účastníka, že není z organizačních důvodů možné realizovat nahlížení do podkladů přímo na místě před zahájením shromáždění, navíc v daném případě za situace, kdy navrhovatelé bylo předem známo, kde může do podkladů nahlížet, jak bylo jednak zjištěno dokazováním – doručení dopisu ze dne 21.12.2018 právnímu zástupci navrhovatele (když soud pokládá výpis o doručení z pošta online za dostatečný důkaz o tom), jednak z jeho vlastního prohlášení o špatných zkušenostech s nahlížením u pana R. Pokud pak jde o tvrzený důvod neplatnosti, že bylo přijato usnesení o záležitosti, která nebyla zařazena na program shromáždění, ač nebylo přítomno 100 procent vlastníků (ust. § 1221 potažmo ust. § 253 odst. 3 NOZ), pak tato námitka je zcela neopodstatněná, jelikož přijaté rozhodnutí „o schválení návrhu vlastníků ohledně umístění klimatizace“ evidentně koresponduje s bodem 6 pozvánky formulovaným jako „Návrhy vlastníků: přeložka parovodního potrubí paní K., umístění klimatizace“. Pokud navrhovatel argumentuje, že přijaté usnesení o „schválení návrhu vlastníků ohledně umístění klimatizace“ pod takto formulovaný bod programu dle pozvánky nespadá, pak je to dle názoru soudu projevem šikanóznosti přístupu navrhovatele.

9. Z uvedených důvodů soud neshledal důvody neplatnosti napadeného rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek tvrzené navrhovatelem. Po zhodnocení provedeného dokazování má tudíž soud za to, že nebyla prokázána navrhovatelova tvrzení ohledně důvodů neplatnosti napadeného usnesení, naopak byla prokázána tvrzení účastníka o tom, že napadená usnesení byla přijata platně.
10. Z uvedených důvodů tedy soud návrh jako nedůvodný zamítl a o náhradě nákladů řízení rozhodl podle ust. § 142 ods. 1 OSŘ podle úspěchu ve věci, kdy náhradu nákladů přiznal úspěšnému účastníkovi v rozsahu nákladů právního zastoupení za 5 úkonů právní služby po 3.100,- Kč a 5 režijních paušálů po 300 Kč, podle advokátního tarifu § 9 odst. 4 včetně 21% DPH v celkové výši 20.570,- Kč.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu. Pokud nebude splněno dobrovolně, co ukládá toto rozhodnutí, až bude vykonatelné, je možné podat návrh na výkon rozhodnutí soudem.

V Praze 25. února 2021

JUDr. Milada Mašinová
samosoudkyně