

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Miladou Mašinovou ve věci

navrhovatele: A. Ch. S., xxx,
zastoupená : Mgr. Lukášem Máchalem, advokátem, Plzeňská 1972/158,
150 00 Praha 5

za účasti : Společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická č.p. 1927, IČ 29017912,
Soukenická 1927/9, 110 00 Praha 1, zastoupení: Mgr. Michaelou
Vilhelmovou, advokátkou, Na Můstku 383/1, 110 00 Praha 1

o vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek

t a k t o :

- I. Návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická čp. 1927, IČO: 290 17 912, se sídlem Soukenická 1927/9, Nové Město, 110 00, Praha 1, ze dne 18.5.2017, kterým bylo schváleno znění nových stanov, se zamítá.
- II. Navrhovatel je povinen nahradit účastníkovi na účet jeho právního zástupce náklady řízení ve výši 22.400,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

O d ů v o d n ě n í:

1. Návrhem došlým původně Obvodnímu soudu pro Prahu 1 dne 21. 8. 2017 se navrhovatel jako člen účastníka domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění účastníka, které se konalo 18. května 2017 a které schválilo znění nových stanov. Uvedl, že dne 18. května 2017 se konalo shromáždění účastníka, které schválilo nové stanovy, přičemž toto usnesení bylo přijato více než 90% většinou všech členů SVJ, proti přijetí rozhodnutí hlasoval pouze navrhovatel. Schválené nové znění stanov obsahuje článek VI odst. 19, v rámci kterého bylo stanoveno, že k využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů společenství. Toto ustanovení stanov je podle navrhovatele v rozporu se zákonem, když podle ust. § 1194 odst. 1 občanského zákoníku je společenství vlastníků právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, přičemž správou společných částí domu a pozemku se rozumí výhradně činnosti, které jsou v zájmu všech spoluvlastníků (členů SVJ) nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Negativně vymezeno, je správou vykonávanou společenství vlastníků vše, co nenáleží vlastníku jednotky. Naopak pokud se jedná o oprávnění náležející přímo vlastníkovvi jednotky, ta vyplývají z ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého má vlastník mimo jiné právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř

stavebně upravovat svůj byt. S odkazem na ust. § 1012 občanského zákoníku lze právo svobodně spravovat byt vykládat jako libovolné a výlučné nakládání s bytem, s čímž souvisí rovněž právo

prvopisem potvrzuje

vlastníka jednotky vyloučit z tohoto nakládání jakékoli další osoby. Tudíž v rámci výkonu svého vlastnického práva je vlastník oprávněn také k výlučnému rozhodování o tom, jakým způsobem bude jeho byt využíván (samozřejmě v mezích právního řádu). Z uvedeného vyplývá, že do zákonné působnosti SVJ v žádném případě nespadá možnost omezovat způsob užívání jednotek v domě, které jsou ve vlastnictví jednotlivých členů SVJ, jelikož se jedná o výlučné oprávnění vlastníka jednotky. Omezení vlastníka jednotky ve způsobu užívání jeho majetku by zároveň představovalo nepřipustný zásah do výkonu vlastnického práva tohoto vlastníka vyplývajícího z článku 11 Listiny základních práv a svobod. Pakliže v rámci čl. VI odst. 19 schváleného znění stanov je podmíněno užívání jednotek ve vlastnictví členů SVJ k opakovanému krátkodobému pronájmu či k poskytování ubytovacích služeb souhlasem SVJ respektive všech jeho členů, pak se s ohledem na uvedenou argumentaci jedná o protizákonné ustanovení, jelikož SVJ nemůže tímto způsobem omezovat vlastnické právo vlastníka. Dále napadl návrhovatelské nové znění článku VI odst. 18 stanov s argumentací, že podle ust. § 253 odst. 3 občanského zákoníku ve spojení s § 1221 občanského zákoníku lze záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání schůze shromáždění při jejím svolání, rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů SVJ, takže pokud je v čl. VI odst. 18 nového znění stanov stanoveno, že shromáždění může projednat a rozhodnout záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání, bude-li s tím souhlasit tříčtvrtinová většina členů SVJ přítomných na schůzi, jedná se rovněž o protizákonné ustanovení. Dále návrhovatelské argumentoval tím, že shromáždění nebylo řádně svoláno, protože bylo svoláno v rozporu s čl. VII odst. 8 původních stanov, podle kterých musí být písemná pozvánka doručena všem členům SVJ a současně vyvěšena v domě nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění a podklady k nejdůležitějším bodům jednání, tedy návrh na změnu stanov, musí být členům SVJ doručeny spolu s pozvánkou. Také podle ust. § 1207 odst. 2 občanského zákoníku je nutno k pozvánce připojit podklady týkající se pořadu jednání, popřípadě, nejsou-li k pozvánce připojeny, má svolavatel shromáždění zákonnou povinnost umožnit každému členu SVJ se s těmito podklady včas seznámit. Členové SVJ mají tedy právo podle zákona i původního znění stanov obdržet podklady ke shromáždění nejpозději společně s pozvánkou, v opačném případě se jedná o závažné porušení stanov i právních předpisů s následkem neplatnosti usnesení přijatého takto svolaným shromážděním. Uvedl, že pozvánka na schůzi shromáždění byla zveřejněna 25. 4. 2017 na webových stránkách družstva, tedy v dostatečném předstihu před konáním shromáždění, po datu zveřejnění pozvánky však došlo opakovaně ke změně návrhu nových stanov, o kterém mělo být na předmětném shromáždění rozhodováno. Dne 15. května 2017, tedy tři dny před konáním shromáždění, byla zveřejněna revidovaná verze návrhu nových stanov, ve které došlo k úpravě čl. VI odst. 19 a také k doplnění nového ustanovení do čl. XIV odst. 6 týkajícího se parkování. K zápisu ze schůze shromáždění z 18. 5. 2017 pak bylo přiloženo opět pozměněné znění, ve kterém byl vypuštěn zmíněný článek XIV odst. 6 týkající se parkování. Tudíž návrhovatelské z tohoto důvodu neměl možnost se včas seznámit s finálním návrhem nových stanov v podobě, která byla na napadeném shromáždění schvalována. V rámci prvního jednání ve věci pak návrhovatelské dále argumentoval rozpor se zákonem ust. článku VI odst. 8 upravujícího zmocnění k zastupování na shromáždění na základě plné moci v tom smyslu, že podle tohoto ustanovení se vlastník může dát zastoupit pouze jiným vlastníkem nebo osobou s trvalým pobytem v domě, tudíž není možno nechat se zastoupit jinou osobou, například advokátem. Toto ustanovení je tedy rovněž v rozporu se zákonem. V reakci na vyjádření účastníka při ústním jednání návrhovatelské učinil nesporným, že byt pronajímá

krátkodobě, důrazně však popřel, že by jeho nájemci nějakým způsobem omezovali ostatní vlastníky, opakovaně poukázal na to, že pokud účastník něco takového tvrdí, musí takové tvrzení prokázat. Když navrhovatel požadoval, aby účastník doložil, že tvrzenou škodu v domě způsobili skutečně jeho nájemci, účastník tohoto nebyl schopen, což podle jeho názoru znamená, že tvrzení, že škody byly způsobeny nájemci navrhovatele, je nepravdivé. Stanoviska městského úřadu a stavebního úřadu, kterými účastník argumentoval, označil za zcela irelevantní v této věci, k protiargumentaci účastníka, že navrhovatel na shromáždění neměl žádné námitky vůči definitivní verzi stanov, čímž toto znění ve skutečnosti schválil, uvedl navrhovatel, že tomu tak není, schválit je nemohl, jelikož znění stanov zveřejněné ve sbírce listin se lišilo od posledního podkladu k jednání, tedy se na napadeném shromáždění nejednalo o znění stanov, které bylo následně prezentováno jako schválené. V závěrečném návrhu pak navrhovatel zrekapituloval svoji argumentaci, že usnesení shromáždění účastníka z 18. 5. 2017 o schválení nových stanov je neplatné jednak z procedurálních, jednak z věcných důvodů. Z věcných důvodů se jedná o v čl. VI nepřípustný zásah do vlastnického práva vlastníků, které nelze tímto způsobem omezit. Nezákonný je rovněž obsah čl. VI odst. 18, který umožňuje projednat a rozhodnout na shromáždění společnosti záležitost, která nebyla zahrnuta do programu pouze za přítomnosti a se souhlasem tříčtvrtinové většiny vlastníků, rovněž tak je nezákonný čl. VI bod 18, který stanoví, že je možno na shromáždění se dát na základě plné moci zastoupit pouze jiným vlastníkem nebo tam uvedenou osobou. Z procedurálního hlediska je toto usnesení neplatné z toho důvodu, že shromáždění nebylo řádně svoláno, jelikož, byť pozvánka byla zveřejněna řádně v 15denní lhůtě před konáním shromáždění, připojené znění stanov se však několikrát měnilo, tedy i ve lhůtě kratší než 15 dnů před konáním shromáždění, tudíž nebyly k pozvánce v 15denní lhůtě připojeny podklady k jednání shromáždění. Rovněž tak z toho důvodu, že v definitivní schválené verzi stanov chyběl článek o parkování, který byl původně obsažen v návrhu stanov. Z tohoto důvodu nebylo shromáždění řádně svoláno, následkem čehož je neplatnost jeho usnesení. K provedenému dokazování výsledky dvou vlastnic bytů v domě se vyjádřil, že tyto výsledky jsou neprůkazné, poukazyval na to, že se jednalo o výsledky účastníků nikoli svědků, po obsahové stránce jsou nedostatečné, jelikož tyto výpovědi byly založeny pouze na přesvědčení vyslychaných a neposkytly tudíž žádný přímý důkaz o tom, že by například škody v domě byly způsobeny nájemci navrhovatele. Kromě toho je dle názoru navrhovatele irelevantní, zda případně docházelo k poškozování domu nebo obtěžování sousedů, jelikož v tomto směru je nutno použít jiných právních prostředků, předmětem tohoto řízení je pouze posoudit, zda mohlo být platně přijato napadené usnesení.

2. Účastník označil návrh za neoprávněný a navrhl jeho zamítnutí. Pokud jde o procesní náležitosti při svolávání napadeného shromáždění, ty byly zcela dodrženy, shromáždění bylo řádně svoláno v 15denní lhůtě před datem konání, k pozvánce byl připojen návrh nových stanov, pokud ve lhůtě kratší 15 dnů byly do návrhu stanov zapracovány došlé připomínky členů společenství, pak se jednalo o drobné stylistické úpravy, o kterých byli členové průběžně informováni, a zároveň v každém okamžiku měli možnost se s návrhem stanov seznámit. Pokud nakonec bylo přijato znění stanov, ve kterém nebyl obsažen článek o parkování, který byl obsažen v návrhu, nejde o žádný nedostatek (který by mohl způsobit neplatnost tohoto rozhodnutí), jelikož z povahy věci vyplývá, že shromáždění slouží k tomu, aby bylo přijato na základě předloženého návrhu určité definitivní znění stanov. V tom, že aktuální poslední znění návrhu stanov bylo k dispozici na webových stránkách účastníka týden před konáním shromáždění, nelze s ohledem na to, že o těchto drobných úpravách byli vlastníci průběžně informováni, hodnotit jako nedostatek, který by mohl mít za následek neplatnost přijatého usnesení. Usnesení není neplatné ani po věcné stránce, kdy k otázce změn programu shromáždění oproti pozvánce argumentoval tím, že postup jednání shromáždění společenství vlastníků vyčerpávajícím způsobem upravují ust. § 1206–1204 nového občanského zákoníku a z toho důvodu nelze na shromáždění společenství

vlastníků aplikovat ust. § 253 nového občanského zákoníku. Dále k ustanovení ohledně zastupování prostřednictvím jiného vlastníka nebo osoby bydlící v domě na shromáždění společenství vlastníků vysvětloval účastník, že obsah tohoto ustanovení je praktický, protože takový zmocněnec je obeznámen se situací v domě a není to nijak na úkor zmocnitele, protože zmocněnec bude v každém případě postupovat podle pokynů zmocnitele. Poukazoval rovněž na to, že navrhovatel, který se zúčastnil jednání napadeného shromáždění, toto ustanovení nijak nerozporoval. Pokud pak jde o ust. čl. VI odst. 19 ohledně podmínění poskytování bytů ke krátkodobému pronájmu souhlasem všech ostatních vlastníků, toto ustanovení bylo zařazeno do stanov z důvodu ochrany práv ostatních vlastníků, která jsou krátkodobým pronájmem navrhovatelova bytu výrazně poškozována, zdůraznil rovněž, že účastník takto postupoval na základě doporučení Městské části Praha 1, která se touto problematikou již dlouhodobě zabývá a doporučila společenstvím vlastníků jednotek v Praze 1, aby tento problém řešila formou zařazení podobného ustanovení do svých stanov. V této souvislosti účastník provedl po obsahové stránce rozbor problematiky krátkodobých pronájmu bytů a v této souvislosti zdůraznil, že, jak vyplývá z ust. § 1175 občanského zákoníku, vlastník jednotky má sice právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu, čímž argumentuje navrhovatel, zároveň však nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Rovněž poukázal na ust. § 1176 nového občanského zákoníku, že vznikem vlastnického práva k jednotce vlastníkově vzniká povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu. V daném případě díky tomu, že navrhovatel svůj byt pronajímá krátkodobým způsobem, tento způsob užívání jeho bytu výrazně zhoršuje prostředí v domě a omezuje ostatní spoluvlastníky ve výkonu jejich vlastnického práva k bytům. Zároveň dochází ve zvýšené míře ke škodám na společném majetku. Rovněž dochází k ohrožení bezpečnosti v domě, jelikož v nočních hodinách spolu s turisty do domu vcházejí i bezdomovci a narkomani, kteří následně přespávají v zadním traktu domu. Dochází i k tomu, že oficiálně je byt pronajat například třem osobám, ale fakticky v průběhu ubytování se k nim přidávají další osoby (případ školního zájezdu). K užívání bytu tolika osobami není bytová jednotka přizpůsobena, takže tento způsob užívání je nepřiměřený místním poměrům a poměrům v domě a podstatně omezuje obvyklé užívání bytu dalšími vlastníky. V této souvislosti poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3797/2016, dále na to, že fakticky tímto krátkodobým pronájem dochází k poskytování ubytovacích služeb, jelikož se nejedná o uspokojování bytové potřeby nájemce, ale účelem takového krátkodobého pronájmu je rekreace respektive turistické služby, takže pak takovýto pronájem naplňuje rysy ubytovacích služeb. Co do obsahu práva tedy fakticky nejde o pronájem. Poukazoval v této souvislosti rovněž na stavební předpisy, které kladou rozdílné požadavky na klasické pronájmy za účelem bydlení a na poskytování ubytovacích služeb. V této souvislosti účastník zdůraznil, že stavbu lze užívat jenom k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, přičemž byt je již pojmově určen k trvalému bydlení a musí být k tomuto účelu užíván. Naproti tomu ubytovací jednotka je charakterizována přechodným ubytováním a je k tomuto účelu určena. I z hlediska stavebních předpisů je tedy nutno dovodit, že byty, které jsou svojí podstatou určeny k uspokojování bytových potřeb formou trvalého bydlení, nelze používat k poskytování ubytovacích služeb. V tomto kontextu je tedy takovýto krátkodobý pronájem nepřijatelný i podle stavebních předpisů.

3. V reakci na argumenty navrhovatele pak účastník uvedl, že není pravdou, že by byl rozdíl ve znění stanov předloženém tři dny před konáním shromáždění a tím, které bylo následně jako schválené zveřejněno ve sbírce listin. K argumentaci navrhovatele, že není prokázáno, že by obtíže v domě respektive škody na společných částech domu způsobovali nájemci navrhovatele, uvedl účastník, že již z toho, že sám navrhovatel zajistil provizorní opravu vchodových dveří, je zřejmé, že tomu tak je a že navrhovatel si toho byl vědom, protože jinak by neměl důvod vchodové dveře nechávat opravit. V závěrečném návrhu pak účastník

setrval na svojí dosavadní argumentaci, zdůraznil, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno omezit vlastnické právo toho vlastníka, který je vykonává na úkor ostatních vlastníků, přičemž v daném případě je navrhovatel vykonává jednoznačně v rozporu s ust. § 1175 nového občanského zákoníku. Dále zdůraznil, že žádné ustanovení nového občanského zákoníku nezakazuje zařadit další záležitost na program jednání shromáždění až přímo na tomto shromáždění. V neposlední řadě pak poukázal na to, že navrhovatel navrhuje vyslovit neplatnost usnesení o schválení celých stanov, zatímco jeho argumentace se týká pouze tří článků stanov, takže návrh rozhodnutí nekoresponduje s jeho tvrzeními, takto formulovanému petitu proto nelze vyhovět.

4. Soud provedl účastníky navržené důkazy. Řada tvrzení byla rovněž mezi účastníky nesporná, konkrétně že navrhovatel je z titulu vlastnictví bytové jednotky členem účastníka, že shromáždění se konalo 18. 5. 2017, že navrhovatel hlasoval proti přijetí usnesení o schválení stanov, že pozvánka na napadené shromáždění byla zveřejněna v souladu se stanovami a zákonem ve lhůtě 15 dnů před konáním tohoto shromáždění a že ve lhůtě kratší než 15 dnů před konáním shromáždění došlo k určitým změnám formulace některých článků stanov (čl. VI bod 19). Z listinných důkazů, z pozvánky na shromáždění SVJ, které se mělo konat 18. 5. 2017, zjistil, že na programu pod bodem 2 bylo schválení stanov SVJ. Ze zápisu z jednání shromáždění společenství vlastníků konaného 18. května 2017 soud zjistil, že pod bodem 2 byly schváleny nové stanovy 90,84 % většinou spoluvlastnických podílů, proti hlasoval navrhovatel s tím, že nesouhlasí se zněním čl. 19 nových stanov. Z nové verze stanov schválené na tomto shromáždění soud zjistil, že čl. VI pojednává o shromáždění společenství vlastníků jako nejvyšším orgánu společenství, kdy podle odst. 2 do výlučné pravomoci shromáždění patří schválení a změna stanov. Z čl. VI bod 8 soud zjistil, že je zde stanoveno, že vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit vlastníka jiné jednotky v domě nebo osobu s trvalým pobytem v domě k jejich zastoupení na zasedání shromáždění a výkonu jejich hlasovacích práv. Je-li členem společenství právnická osoba, jedná za ni na shromáždění statutární orgán nebo zmocněnec na základě plné moci, přičemž ověření podpisu na plné moci se nevyžaduje. Jak vyplývá z dikce tohoto ustanovení, není formulováno tak, že by vlastník nebo spoluvlastník jednotky mohl ke svému zastoupení na shromáždění plnou mocí zmocnit pouze vlastníka jiné jednotky v domě nebo osobu s trvalým pobytem. Toto ustanovení tedy nevylučuje nechat se zastoupit na základě plné moci jakoukoli jinou osobou. Z čl. VI bod 18 pak soud zjistil, že toto ustanovení zakotvuje, že záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění dle pozvánky, lze rozhodnout jen se souhlasem tříčtvrtinové většiny přítomných členů. Z článku VI bod 19 těchto stanov soud zjistil, že společenství vlastníků deklaruje, že jde o bytový dům, který je určen k trvalému bydlení vlastníků, a nikoli k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu 3 měsíců. K využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů společenství, přičemž shromáždění tento souhlas neudělí nebo udělený odejme, jestliže existuje riziko, že poskytováním ubytovacích služeb nebo opakovaným krátkodobým pronájmem dojde k rušení nočního klidu, zvýšení bezpečnostního rizika v domě nebo na pozemku, neúměrnému zvýšení produkce komunálního odpadu uživateli domu nebo neúměrnému znečištění společných prostor domu nebo pozemku anebo v minulosti již takový stav nastal. Z návrhu nových stanov zveřejněného 25. 4. 2017 a definitivní verze zveřejněné 15. 5. 2017 soud zjistil, že rozdíl mezi těmito verzemi spočívá pouze ve stylistické úpravě tohoto znění, z hlediska obsahového zde žádný rozdíl není. Pokud jde o znění stanov zveřejněné 25. 4. 2017 a 15. 5. 2017, vycházel soud rovněž z výpovědí Jany M. a Márie P., které potvrdily, že z obsahového hlediska mezi těmito verzemi nebyl žádný rozdíl, jednalo se stále o totéž, pouze došlo ke stylistické úpravě použitých formulací ve smyslu dovysvětlení, co je míněno pojmem krátkodobý pronájem. Tyto provedené výslechy, byť se jednalo z procesního hlediska o výslech účastníků, jelikož obě vyslychané ženy byly po určitou dobu členkami

výboru, soud hodnotí jako dostatečně přesvědčivé a vypovídající, jednak z hlediska jejich projevu i obsahu jejich výpovědí, jednak s ohledem na skutečnost, že se zároveň jedná o vlastnice bytů v domě. Obě vyslychané vypověděly shodně ohledně způsobu svolání napadeného shromáždění a připojených podkladů (znění stanov), jak již shora uvedeno, v tom smyslu, že změny, které byly provedeny ve lhůtě kratší než 15 dnů před konáním napadeného shromáždění, byly pouze stylistického rázu, nedošlo k žádné změně, pokud jde o obsah předmětného ustanovení. Zároveň vypověděly, že prostřednictvím předsedy výboru byli všichni členové společenství průběžně informováni o těchto úpravách, takže nemohlo dojít k tomu, že by se některý člen společenství nemohl na jednání napadeného shromáždění řádně připravit. Dále shodně vypověděly, že od doby, co navrhovatel začal pronajímat svůj byt krátkodobě turistům, se výrazně zhoršily poměry v domě, pokud jde o klid, čistotu a stav společných prostor, kdy dochází opakovaně k narušování nočního klidu pozdními příchody těchto ubytovaných hostů, kteří zároveň často vyrušují ostatní vlastníky také zvoněním na jejich zvonky, když se například nemohou dostat do domu, nebo žádají i z jiných důvodů bydlící spoluvlastníky o pomoc. Rovněž dochází od té doby k výraznému znečištění domu odpadky zanechávanými těmito turisty, o čemž byly obě vyslychané ženy přesvědčeny, jednak z toho důvodu, že nikdy předtím k takovému znečišťování nedocházelo, jednak i s ohledem na to, jak vypověděla M., na druh odpadků, díky němuž bylo jasné, že pocházejí od těchto turistů (malé lahve od drahého alkoholu). Rovněž jsou od té doby společné prostory znečišťovány nedopalky. Shodně vypověděly i o poškození vstupních dřevěných dveří do domu, kdy tyto dveře byly poškozeny, když se odjíždějící hosté, kterým se dveře předčasně zavřely, zatímco měli ještě v chodbě domu svoje zavazadla, snažili následně tyto dveře znovu otevřít. Jana M. vypověděla, že je sousedkou navrhovatele, navrhovatel, když byt kupoval, sdělil jí, že v bytě bude bydlet jeho otec. Následně po získání bytu jej začal ihned pronajímat, každé dva dny se v bytě střídají noví hosté, kteří se jezdí do Prahy bavit, jsou velice hluční, nedodržují noční klid, což velmi obtěžuje rodinu Jany M., která má tři malé děti. Janu M. tyto hosté dále obtěžují tím, že na lavici umístěnou před jejím bytem, kterou ona používá k odkládání čistých věcí pro děti, pokládají svoje věci včetně zanechávání odpadků. Vracejí se pozdě v noci, například kolem druhé hodiny ráno, v této souvislosti již jednou volala policii s požadavkem na obnovení nočního klidu. Dále uvedla, že je zjevné, že tyto hosté poškozují společné části domu, který je po kompletní rekonstrukci - konkrétně od té doby, co navrhovatel byt takto pronajímá, byly pošpiněny a poškrábány stěny. Co se týče poškození vstupních dveří, tato vyslychaná uvedla, že je si jistá, že je poškodili hosté navrhovatele, jelikož je slyšela. Navrhovatel tyto dveře nechal prostřednictvím správce opravit, nicméně nekvalitně, takže ještě týž den se část dveří znovu odlomila. Popsaná situace trvá již dva roky.

5. Mária P. uvedla ohledně podkladů připojených k pozvánce, že pozvánka včetně těchto všech podkladů a příloh byla zveřejněna na internetu na portálu sousede.cz minimálně 3 týdny před konáním shromáždění, zároveň zhruba ve stejnou dobu obdrželi podklady vhozením do schránky. Pokud jde o text stanov připojených k pozvánce a následně schvalovaný na shromáždění, jednalo se obsahově o totéž, pouze došlo k drobné stylistické úpravě, k dovysvětlení, jak vlastníci vnímají krátkodobý pronájem, jelikož tento pojem není nikde přesně specifikován. Šlo asi o čtyři slova navíc. V tomto znění byl text stanov následně schválen. Rovněž Mária P. potvrdila, že navrhovatel jí osobně sdělil, že byt koupil pro své rodiče, nemá v úmyslu jej pronajímat. Nicméně ihned po rekonstrukci začali do bytu jezdit hosté ve větším počtu, kteří i sami sdělovali, že byt mají pronajatý. Tito hosté obtěžují ostatní majitele bytů hlukem, když se vrací pozdě v noci. Od doby, co navrhovatel byt pronajímá tímto způsobem, jsou poškozené nově opravené zdi, v domě se objevují odpadky. Z parapetů svého bytu vedoucích do chodby často odklízí odpadky, konkrétně lahve. V jednom případě si povšimla, že byla pokapaná podlaha v domě a tyto kapky vedly k bytu navrhovatele. Jelikož sama nemá zvonek, jí se to netýká, ale od sousedů ví, že na ně často v noci zvoní cizí lidé, kteří se potřebují dostat do domu anebo z jiných důvodů je

žádají o pomoc. Dále ví, že druhý den poté, co v noci byl v domě hluk ohledně nějakých zapomenutých věcí odjíždějících hostů, přičemž tuto záležitost nějakým způsobem řešil taxikář, který je odvážel, objevili vyražené nově zrekonstruované dveře do domu. Toto se nikdy předtím nestávalo. Rovněž od doby, co navrhovatel byt krátkodobě pronajímá, se zhoršila bezpečnostní situace v domě, neboť se v domě objevuje spousta cizích lidí, což dříve nebývalo. Přítomností těchto četných hostů dochází mnohem rychleji k opotřebování společných prostor domu, čímž zároveň dochází mnohem rychleji ke znehodnocování investice respektive majetku ostatních vlastníků, neboť v domě byla provedena kompletní rekonstrukce, do které vlastníci investovali svoje finanční prostředky. Tato rekonstrukce je nepřiměřeně znehodnocována zacházením ze strany těchto hostů, jelikož dochází k poškozování stěn, madel apod. Rovněž bylo v poslední poškozeno schodiště tím, že hosté tahají své kufry po schodech, jelikož v domě není výtah (odlomení schodu). Tím jednak dochází k hluku a jednak k nepřiměřenému opotřebování schodů. Také tato vyslychaná potvrdila, že provizorní oprava vchodových dveří byla provedena navrhovatelem, a to tak, aby se daly zamknout, nicméně tyto celodřevěné dveře jsou nadále odštípnuté. Pokud jde o přijatou verzi stanov, potvrdila, že stanovy byly přijaty bez článku XIV odst. 6 ohledně parkování, který byl obsažen v návrhu stanov, přijatá verze jej neobsahuje.

6. Bytové spoluvlastnictví upravují ust. § 1158 a následujících zákona č. 89/2012 (NOZ). Podle ust. § 1158 odst. 1 NOZ je bytovým spoluvlastnictvím spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Podle ust. § 1159 NOZ jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Podle ust. § 1160 NOZ odst. 1 jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Podle ust. § 1189 odst. 1 NOZ správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Podle ust. § 1194 odst. 1 NOZ společenstvím vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku. Ust. §§ 1206–1209 NOZ pak upravují shromáždění společenství vlastníků jakožto orgán sestávající ze všech vlastníků, přičemž ust. § 1208 NOZ pak vypočítává, co spadá do působnosti shromáždění společenství vlastníků, přičemž podle ust. § 1208 písm. a) patří do působnosti shromáždění společenství vlastníků změna stanov. Podle ust. § 1209 odst. 1 NOZ je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o dané záležitosti, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o tomto rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět. Podle ust. § 1207 odst. 1 NOZ statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, přičemž podle odst. 2 tohoto ustanovení, nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Ust. § 1175 odst. 1 NOZ pak stanoví, že vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Podle ust. § 1221 NOZ nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi. Podle ust. § 258 NOZ každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánu spolku, toto právo je třeba podle ust. § 259 NOZ uplatnit ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí, nejpozději do 1 roku od jeho přijetí. Podle ust. § 260 odst. 1 NOZ soud neplatnost rozhodnutí nevysoví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevysovit, podle ust. § 260 odst. 2 NOZ soud neplatnost rozhodnutí nevysoví

ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Podle § 1012 NOZ má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, zakazuje se mu nad míru přiměřenou poměrů závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejímž účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Toto ustanovení navazuje na čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že každý má právo vlastnit majetek, přičemž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práva a svobod vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecními zájmy; jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

7. Po zhodnocení provedeného dokazování soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí shromáždění účastníka není v rozporu se stanovami ani právními předpisy, a je proto platné. Shromáždění bylo svoláno řádně v souladu s ust. § 1207 odst. 1 a 2, pokud navrhovatel namítal, že platně svoláno nebylo z důvodu pozměnění návrhu stanov připojených k pozvánce ve lhůtě kratší 15 dnů před konáním shromáždění, pak soud uzavírá, že se jednalo pouze o drobnou stylistickou přeformulaci čl. VI odst. 19 při zachování jeho smyslu respektive obsahu, takže tuto stylistickou úpravu nelze považovat za nedostatek podkladů, který by mohl představovat závadu při svolávání shromáždění společenství vlastníků, která by mohla mít za následek neplatnost přijatých usnesení. Pokud navrhovatel namítal, že definitivní verze stanov projednávaná na předmětném shromáždění obsahovala článek o parkování, přičemž schválené znění tento článek neobsahuje, tedy že byl vypuštěn, pak soud konstatuje, že tato okolnost nepředstavuje závadu přijatého usnesení s možným následkem neplatnosti, jelikož usnášeníschopné shromáždění společenství může potřebnou většinou rozhodnout o definitivním znění stanov na základě předloženého návrhu stanov, tedy i o vypuštění některých částí. Zavadou by byl stav opačný.
8. Pokud pak jde o navrhovatelem namítaný údajný věcný rozpor přijatých usnesení se zákonem, soud tento rozpor neshledává. K argumentaci navrhovatele, že s ohledem na znění ust. § 1194 odst. 1 NOZ, které stanoví, že společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (potažmo ust. § 1189 odst. 1, které definuje správu domu a pozemku), není v kompetenci shromáždění společenství vlastníků zakotvit ve stanovách ustanovení omezující vlastnické právo některého z vlastníků, a to s ohledem na účel založení společenství vlastníků dle citovaného ust. § 1194 odst. 1 NOZ, pak soud má za to, že tento výklad je účelově zužující. S ohledem na to, že ust. § 1208 NOZ svěřuje do působnosti shromáždění změnu stanov bez bližší specifikace, je soud přesvědčen, že pojem „správa domu a pozemku“ použitý v ust. § 1189 a 1194 je třeba vykládat širěji ve smyslu péče o dům s ohledem na podstatu a smysl bytového spoluvlastnictví (spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek). V daném případě se jedná o jednotky bytové, takže je nutno mít na zřeteli podstatu vlastnického práva k těmto bytovým jednotkám i z hlediska jejich určení a užívání.

Ostatně v ust. § 1189 odst. 1 je správa domu a pozemku specifikována jako vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. V duchu toho je dle názoru soudu nutno vnímat správu domu i ve vztahu k účelu, k němuž jsou byty určeny, a v čem konkrétně spočívá výkon vlastnického práva k bytu – trvalé (nerušené) bydlení. Z toho důvodu soud má za to, že bylo v kompetenci shromáždění společenství vlastníků ve smyslu ust. § 1208 písm. a) NOZ v rámci rozhodnutí o změně stanov zakotvit v nich ustanovení o omezení krátkodobého pronájmu bytu.

9. Pokud navrhovatel namítal, že čl. VI bod 8 nepřipustně omezuje možnost nechat se zastoupit na shromáždění zástupcem na základě plné moci, pak soud konstatuje, že tomu tak není, jelikož z dikce tohoto ustanovení nevyplývá žádné omezení, jelikož v něm není

výslovně stanoveno, že by se vlastník mohl dát na shromáždění zastoupit pouze vlastníkem jiné jednotky v domě nebo osobou s trvalým pobytem. S ohledem na ust. § 441 odst. 1 NOZ o smluvním zastoupení, které je jakožto obecné ustanovení občanského zákoníku nutno na daný případ aplikovat, je zastoupení na základě plné moci i k hlasování na shromáždění společenství vlastníků v každém případě možné. Stejný závěr byl vysloven i v rozhodnutí 26 Cdo 26 57/2016. Aplikaci tohoto ustanovení nemůže vyloučit odlišná úprava ve stanovách, nehledě k tomu, jak uvedeno shora, vzhledem k dikci tohoto článku VI odst. 8 stanov z něj ani žádné omezení nevyplývá. Nelze tedy, pokud jde o tento článek stanov, než uzavřít, že není v rozporu se žádným zákonným ustanovením, a tudíž nelze dospět k závěru o jeho neplatnosti.

10. Pokud pak jde o čl. VI odst. 18 přijatých nových stanov, vůči kterému navrhovatel namítal neplatnost s ohledem na ust. § 253 odst. 3 NOZ s tím, že toto konkrétní ustanovení stanoví, že záležitost nezařazenou na pořad zasedání spolku při jeho ohlášení lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů spolku oprávněných o ní hlasovat, pak soud uzavírá, že toto ustanovení se v daném případě, tedy v případě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků neaplikuje. Komplexní (speciální) úprava společenství vlastníků je, jak citováno shora, obsažena v ust. § 1194–1222 NOZ. Odkaz na přiměřené použití ustanovení o spolku je třeba vykládat tak, že se přiměřeně použijí ustanovení o spolku v případě, že speciální ustanovení danou otázku neupravují. Jelikož ust. §§ 1206–1208 pak svolávání, jednání a rozhodování shromáždění společenství vlastníků upravují, z toho důvodu se nepoužijí ustanovení pojednávající o svolávání, jednání a rozhodování členské schůze. Naopak použijí se ust. § 258 a následující NOZ o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, jelikož speciální ustanovení o společenství vlastníků neobsahují vlastní úpravu této neplatnosti. Jelikož tedy (speciální) ustanovení o shromáždění společenství vlastníků neobsahují žádnou specifickou úpravu a tato část ustanovení o spolku se přiměřeně nepoužije, dle názoru soudu není v rozporu se zákonem přijaté rozhodnutí stanov v čl. VI bod 18 o postačující třičtvrtinové většině pro změnu programu jednání shromáždění společenství.
11. Pokud pak jde o čl. VI bod 19, kterým shromáždění omezilo možnost pronajímat byt krátkodobě nebo k poskytování ubytovacích služeb, kterému navrhovatel vytýkal kromě toho, že takové rozhodnutí svojí povahou nespadá do působnosti shromáždění společenství vlastníků, jak již popsáno shora, rozpor se zákonem také z věcného hlediska, kdy podle názoru navrhovatele nelze takovýmto způsobem omezit vlastnické právo vlastníka bytu, jehož výkon mimo jiné spočívá také v možnosti byt pronajímat. Podle názoru soudu navrhovatel při své argumentaci účelově svoje argumenty zaměřil na tento aspekt výkonu vlastnického práva k bytu, přičemž opomíjí, že vlastnické právo lze svobodně vykonávat pouze v takovém rozsahu, aby tím nedocházelo k narušování téhož práva ostatních spoluvlastníků. Tato základní úvaha vyplývá již z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který, jak citováno shora, stanoví, že každý má právo vlastnit majetek, přičemž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, vlastnické právo nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecními zájmy. Z této úpravy pak vychází ust. § 1012 občanského zákoníku, též již shora citované, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat, avšak zakazuje se mu nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Na to dále navazuje ust. § 1175 NOZ, které se zabývá konkrétně výkonem vlastnického práva vlastníka jednotky ve svém odst. 1, kdy stanoví, že vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, avšak nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Dle názoru soudu bylo v daném případě dostatečně prokázáno, jak popsáno shora, že navrhovatel vykonává svoje vlastnické právo k bytu v rozporu s tímto ustanovením, neboť způsob, kterým s bytem nakládá, spočívající v jeho krátkodobém pronajímání, ztěžuje ostatním vlastníkům

jednotek v domě výkon stejných práv a zároveň tím poškozují společné části domu. Vykonává tedy své vlastnické právo k bytu způsobem, který ostatní vlastníky omezuje ve výkonu jejich zcela totožných jejich práv. Jak uvedeno shora, dle názoru soudu je nutno výkonem vlastnického práva k bytu, který je svojí povahou určen k trvalému bydlení, rozumět i právo na nerušený výkon tohoto práva, tedy nerušené bydlení v bytě. V této souvislosti dle názoru soudu není bez významu ani ten aspekt, na který účastník podrobně ve svém vyjádření poukazoval, že navrhovatel svoje vlastnické právo k bytu vykonává také v rozporu se stavebními předpisy, neboť je nutno přihlídnout i k účelu, pro který jsou byty kolaudovány - trvalé bydlení, tedy uspokojování bytové potřeby vlastníků bytů respektive nájemců, nikoli k poskytování ubytovacích služeb, k čemuž v daném případě vzhledem k frekvenci krátkodobých pronájmů fakticky dochází. Tímto způsobem krátkodobého pronajímání dochází tudíž i k porušování stavebních a daňových předpisů.

12. Jak soud popsala shora, má skutečnost, že krátkodobým pronajímáním navrhovatelova bytu dochází jeho hosty ke ztěžování výkonu vlastnického práva ostatních vlastníků bytů a k poškozování společných částí domu za dostatečně prokázané. Vyšel zejména z výsledků dvou vlastnic bytů Jany M. a Ing. Márie P., byt' byly z procesního hlediska vyslyšány jako účastnice řízení. Z obsahového hlediska a z hlediska přesvědčivosti jejich výpovědí však soud tyto výsledky přesto hodnotí jako dostatečně průkazné. Pokud navrhovatel namítal neprůkaznost těchto výsledků s ohledem právě na okolnost, že byly vyslyšány jako účastnice řízení, dále že jejich výpovědi neposkytly konkrétní důkaz o tom, že obtíže v domě způsobují hosté navrhovatele, a že výpověď Jany M. je nutno brát s rezervou, jelikož z důvodu osobních sporů s navrhovatelem problém zveličuje, pak soud tyto výhrady navrhovatele hodnotí jako účelové a neztotožňuje se s nimi. Jak již uvedeno, výpovědi byly dle názoru soudu přesvědčivé a soud je může bezpečně použít jako podklad pro své rozhodnutí. Pokud tyto vyslyšované vlastnice bytů přímo neviděly na vlastní oči, že poškození vstupních dveří do domu způsobili hosté navrhovatele, ale tuto skutečnost vyvodily z toho, co slyšely, pak to je dle názoru soudu dostatečné, jelikož i na základě sluchového vjemu je možno učinit jednoznačný závěr, jakým způsobem k nějaké události došlo. Soud tedy uzavírá, pokud jde o věcný obsah čl. VI odst. 19 nového znění stanov, že jej neshledává v rozporu se zákonem, jelikož navrhovatel svoje vlastnické právo k bytu vykonává v rozporu s ust. § 1175 odst. 1 NOZ, a tudíž byli ostatní vlastníci prostřednictvím nejvyššího orgánu společenství vlastníků v souladu s ust. § 1208 písm. a) NOZ oprávněni jeho vlastnické právo daným způsobem omezit.
13. Z uvedených důvodů soud dospěl k závěru, že návrh není po právu a z toho důvodu jej zamítl.
14. O nákladech řízení pak bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 OSŘ podle úspěchu ve věci, jejich náhrada byla proto přiznána úspěšnému účastníkovi v rozsahu nákladů právního zastoupení podle advokátního tarifu za 8 úkonů právní pomoci po 2.500,- Kč včetně 8 režijních paušálů po 300 Kč a DPH ve výši 21 %.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 21. listopadu 2019

JUDr. Milada Mašinová soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Simona Maixnerová.