

U S N E S E N Í

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudkyní JUDr. Hanou Klimešovou v právní věci navrhovatele: **I.S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, PSČ XXXXX, zastoupeného Doc. JUDr. Ing. Milanem Pekárkem, CSc., advokátem se sídlem Stamicova 18, 623 00 Brno za účasti **Společenství vlastníků Pod Nemocnicí 15**, se sídlem Pod nemocnicí 594/15, Bohunice, PSČ 625 00 Brno, IČ: 015 48 999, zastoupeno Mgr. Radkou Ježovou, advokátkou, se sídlem Dobrovského 409/1, PSČ 682 01 Vyškov

O neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek

t a k t o :

- I. Řízení o návrhu ze dne 25.4.2016 se v části návrhu na prohlášení usnesení Společenství vlastníků Pod nemocnicí 15, se sídlem Pod Nemocnicí 594/15, Bohunice, PSČ 625 00 Brno, IČO: 01548999 konaného dne 1.3.2016, přijatého pod bodem 7 za neplatné zastavuje.**
- II. Návrh ze dne dne 25.4.2016 na vyslovení neplatnosti usnesení Společenství vlastníků Pod Nemocnicí 15, Brno, se sídlem Pod Nemocnicí 594/15, Bohunice, PSČ 625 00 Brno, IČO: 01548999, konaného 1.3.2016 přijatého pod body 5,6 se zamítá.**
- III. Navrhovatel je povinen zaplatit účastníku řízení náklady řízení ve výši 21.973,20 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce účastníka řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

1.Návrhem ze dne 25.4.2016 se navrhovatel domáhal určení neplatnosti usnesení shromáždění Společenství vlastníků Pod Nemocnicí 15, Brno, Pod Nemocnicí 594/15, které se konalo 1.3.2016. Návrh odůvodnil tím, že k pozvánce nebyly přiloženy žádné dokumenty, které by obsahovaly informace o problémech, které měly být předmětem jednání a rozhodování přítomných vlastníků a členů Společenství. Nebyla v ní ani zmínka o tom, kde se lze s takovými dokumenty, resp. s jejich obsahem seznámit. Pozvánka obsahovala nejméně 3 body programu shromáždění, které se týkaly velmi závažných otázek a to pod bodem 5 – 7. Návrh navrhovatel doplnil podáním ze dne 23.6.2016, kdy uvedl dále, že navrhovatel se neměl možnost seznámit s podklady pro rozhodnutí pod body 5 -7 a tudíž hlasovat o nich se znalostí věcí hlasoval proti těmto usnesením. Navrhovatel má za to, že účastník řízení nesplnil svou povinnost co se týká řádného svolání shromáždění Společenství.

2. Účastník řízení se prostřednictvím svého právního zástupce vyjádřil podáním ze dne 15.11.2016, v němž uvedl, že na jedné straně se navrhovatel domáhá určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek a na druhé straně se odvolává na ustanovení § 1209 odst. 1 občanského zákoníku. Dle názoru účastníka řízení návrh postrádá konkrétní tvrzení a důkazy. Dále navrhovatel uvádí, že na shromáždění, které se konalo dne 1.3.2016 byly projednávány zejména otázky týkající se dalšího postupu při regeneraci domu a způsob financování a žádných podkladů nebylo třeba. Účastník řízení doplňuje, že navrhovatel je vlastníkem menšinovým a tedy i kdyby hlasoval na jednání shromáždění 1.3.2016 proti všem usnesením na výsledek hlasování by to nemělo jakýkoliv vliv. Navrhuje zamítnutí návrhu v plném rozsahu.

3. Soud ve věci rozhodl usnesením č.j. 50 Cm 101/2016-103 ze dne 19.6.2017, kterým návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění přijatých 1.3.2016 zamítl. K odvolání navrhovatele Vrchní soud v Olomouci rozhodnutím č.j. 8 Cmo 2018/2017-122 ze dne 31.10.2017 usnesení soudu I. stupně zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení s tím, aby soud zkoumal zda-li návrh byl podán v zákonné 3měsíční lhůtě, zda byl podán přehlasovaným vlastníkem a zda se důležitý důvod vztahuje ke každému z dotčených usnesení.

4. Navrhovatel podáním ze dne 2.3.2018 uvedl, že co se týká bodu 5 zápisu navrhovatel nehlasoval proti návrhu, ale zdržel se hlasování. Od okamžiku, kdy navrhovatel stav zápisu zjistil, okamžitě protestoval a rozhodně tvrdil a na tom stále, trvá, že hlasoval proti, zápis není pravdivý. Co se týká bodu 6, v němž se jednalo a hlasovalo o způsobu a výši financování regenerace předmětného domu, tento bod úzce souvisí s problematikou bodu 5. Vzhledem k tomu, že účastníci neměli žádný přístup k projektu a protože nebyl předložen rozpočet, nemohli kvalifikovaně posuzovat a rozhodovat o způsobu a především výši financování regenerace předmětného domu. Co se týká bodu 7 a 8 navrhovatel uznal že se o nich na daném jednání nehlasovalo a návrh v tomto rozsahu vzal zpět.

Účastník řízení ve vyjádření ze dne 14.3.2018 potom uvedl, že v bodě 5 se navrhovatel zdržel hlasování a nemůže tedy v žádném případě se jednat o přehlasovaného vlastníka a dále účastník řízení uvádí, že žalobce neprokázal důležitý důvod vztahující se ke každému z napadených usnesení jak vyžaduje zákon.

5. K prokázání skutkového stavu soud provedl následující důkazy a zjistil z nich tyto skutečnosti:

Z výpisu z rejstříku Společenství vlastníků jednotek soud zjistil, že účastník řízení Společenství vlastníků Pod Nemocnicí 15 je zapsaný v rejstříku Společenství vlastníků jednotek oddíl S vložka 9984 u Krajského soudu v Brně, jako předseda Společenství je zapsáno družstvo Družba, stavební bytové družstvo, které při výkonu funkce zastupuje J. P. jako pověřený zástupce právnické osoby.

Z pozvánky na shromáždění Společenství vlastníků Pod Nemocnicí 15 soud zjistil, že shromáždění bylo svoláno pozvánkou podepsanou správcem J. P. na den 1.3.2016 v 18.hodin ve schůzovní místnosti domu. Dle programu mělo být jednáno pod bodem 5 - regenerace domu jižní strana, 6 - financování regenerace, 7 - plán oprav. Dále pozvánka obsahuje poučení kdy je shromáždění vlastníků usnášeníschopné a kdo může zastupovat při hlasování jednotku, že se oprávněná osoba může nechat zastupovat, k tomu je nutno předložit písemnou a podepsanou plnou moc.

Ze žádosti ze dne 9.2.2016 soud zjistil, že touto žádostí navrhovatel žádal účastníka řízení o doručení kopií materiálu, které se budou na shromáždění vlastníků dne 1.3.2016 podle programu projednávat.

Ze žádosti ze dne 21.4.2016 soud zjistil, že je to opakovaná žádost navrhovatele o předložení kopií projednávaných materiálů na shromáždění 1.3.2016, žádá též o doručení zápisu z jednání včetně prezenční listiny, žádost je určena účastníku řízení.

Z dopisu ze dne 18.1.2016 soud zjistil, že se jedná o dopis označený „opakovaná upomínka – pokus o smír“, kdy navrhovatel žádá o doručení písemných materiálů ke shromáždění vlastníků, které se konalo 22.10.2015 včetně zápisu z jednání..

Ze zápisu shromáždění vlastníků Pod Nemocnicí 15 soud zjistil, že shromáždění vlastníků, které se konalo 1.3.2016 jednalo dle programu uvedeného na pozvánce s tím, že zasedání byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickým podílem 7.142/12.041 a Družba, stavební bytové družstvo zastoupené správcem se spoluvlastnickým podílem 841/12.041, celkem byly v době zahájení přítomni vlastníci s podíly 7983/12.041 a shromáždění bylo usnášeníschopné. Schůzi řídil J. P., správce. Zapisovatelem byl jmenován rovněž pan P. a ověřovatelem zápisu byl pan S. a pan K.. Pod bodem 5 bylo jednáno o zahájení regenerace domu jižní strany dle projektu, bylo hlasováno tak, že pro bylo 7.142/12.041 a zdrželo se 841/12.041 pan S., nikdo nebyl proti. K bodu 6 programu, tedy financování regenerace bylo přijato usnesení, že Společenství vlastníků zplnomocňuje správce domu k zajištění úvěru na regeneraci domu, pro bylo 7.142/12.041, proti 841/2041, p. S., nezdržel se nikdo. Co se týká k bodu 7, hlasování žádné nebylo, neproběhlo. Zápis obsahuje poznámku, že bude projednáno na příští schůzi.

Z listiny přítomných vyplývá, že byli přítomni vlastníci s podílem 7.983 z 12.041. Prezenční listina obsahuje podpisy přítomných osob. Z prezenční listiny potom vyplývá, že v některých případech se zúčastnil jednání pouze jeden ze spoluvlastníků jednotky.

Ze svědecké výpovědi J. P., který je správcem Společenství vlastníků soud zjistil, že dle jeho názoru bylo shromáždění řádně svolané, bylo usnášeníschopné a obsahem jednání bylo zjištění názoru ohledně pokračování v regeneraci domu a to jižní strany poté, co byla dokončena práce na severní straně domu. Úkolem shromáždění bylo zjistit, jak se budou další práce financovat. Co se týká podkladů na shromáždění dle svědka žádné nové podklady být nemusely, neboť se jednalo o projekt, který byl schválen shromážděním již před dvěma roky. Předmětem tohoto zasedání tedy bylo jen rozhodnutí o pokračování regenerace dle shváleného projektu. Projekt byl uložen v kanceláři správce, která je v domě. Na této schůzi se žádný nový projekt neřešil. Co se týká financování, bylo rozhodnuto, že se úvěr brát nebude a jak vyplývá ze zápisu S. uvedl, že si svou část zaplatí ze svých financí.

Ze svědecké výpovědi J. K. soud zjistil, že tento byl ověřovatelem zápisu shromáždění, které se konalo 1.3.2016. Dle jeho výpovědi schůze proběhla tak, jak je obsahem zápisu. Shromáždění bylo usnášeníschopné, jednalo se podle bodu uvedených v pozvánce, tedy o tom, zda se bude pokračovat v zateplování, jak toto bude financováno. Co se týká podkladů na shromáždění svědek uvedl, že správce má k dispozici místnost v domě a tam má listiny, které jsou tam připravené k nahlédnutí. Každý kdo si chce něco podrobně prostudovat, má možnost se k tomu dostat a prověřit si to. Na shromáždění byla projednávána regenerace domu, ale ne tak, že by bylo nutné nahlížet do projektu, jednalo se o prvotní informace k regeneraci domu další etapy. Co se týká plných mocí k zastupování a spoluvlastníků, tyto předkládány nebyly.

Z dopisu ze dne 5.5.2016 soud zjistil, že je to dopis od stavebního bytového družstva Družba, určený navrhovateli, jehož obsahem je, že nemůže být vyhověno žádosti o zaslání kopií materiálu ze shromáždění vlastníků konaného 1.3.2016, neboť nebyly žádné písemné podklady dle sdělení správce P. k tomuto shromáždění.

Soud nepřipustil důkazy a to projektem na opravu domu spolu se zápisem o projednání a schválení, zápisem z jednání o změně financování regenerace předmětného domu a souvisejících dokumentů zachycujících následující změny tohoto projektu vzhledem k tomu, že

soud má za to, že provedeným dokazováním byla věc řádně objasněna a na základě provedeného dokazování lze ve věci rozhodnout.

6. Dle ust. § 258 zákona č. 89/2012 Sb. každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro rozpor se zákonem, nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánu spolku.

Dle § 259 potom právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl, nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Dle ust. § 1209 zákona č. 89/2012 Sb, je-li pro to důležitý důvod může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

7. Soud nejprve posuzoval, zda byl návrh podán v zákonné 3měsíční lhůtě. V řízení se jednalo o neplatnost shromáždění, které se konalo 1.3.2016. Návrh byl podán 26.4.2016. S ohledem na uvedená data soud má za to, že byly splněny zákonné podmínky, tj., že návrh byl podán v zákonné stanovené 3měsíční lhůtě.

8. Dále soud zkoumal, zda byl návrh podán přehlasovaným vlastníkem a to u každého z napadených usnesení zvlášť. Návrhem bylo napadeno usnesení přijaté pod bodem 5, zde jak vyplývá z dokazování navrhovatel se zdržel hlasování, tudíž se nemohlo jednat o návrh podaný přehlasovaným vlastníkem. Co se týká bodu 6, kterým bylo přijato usnesení ohledně zplnomocnění správce domu k zajištění domu na regeneraci domu, zde bylo provedeným dokazováním prokázáno, že navrhovatel hlasoval proti takovému postupu, tj., že v tomto případě je navrhovatel přehlasovaným vlastníkem. V této souvislosti soudu tohoto bodu zkoumal zda-li má navrhovatel důležitý důvod, který se tedy vztahuje k tomuto napadenému usnesení.

9. Z tvrzení navrhovatele týkající se bodu 6 projednávaného na předmětném zasedání vlastníků jednotek, nelze dovodit zásah do jeho právního postavení a ani zásah do podstaty předmětu jeho vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Soud má tedy za to, že není splněna podmínka k věcnému přezkumu napadeného usnesení, když nebyl zjištěn důležitý důvod pro přezkoumání tohoto usnesení přijatého pod bodem 6 shromáždění.

10. Ustanovení § 1209 občanského zákoníku je speciálním vůči ust. § 258 a následujících občanského zákoníku a vylučuje tudíž jejichž použití.

S ohledem na průběh jednání a program napadeného shromáždění spolu s přijatými usneseními soud tedy dospěl k závěru, že není dán důležitý důvod jak uvádí navrhovatel. Navrhovatelem toto nebylo prokázáno a navíc provedeným dokazováním bylo zjištěno, že shromáždění bylo usnášeníschopné, jednalo v souladu s programem a žádné podklady, jak tvrdil navrhovatel, potřeba k rozhodnutí nebyly.

11. Vzhledem ke skutečnosti, že navrhovatel vzal částečně návrh zpět, a to v části návrhu týkající se bodu 7 projednávaného na předmětném zasedání společenství vlastníků konaného dne 1.3.2016 řízení o této části návrhu soud zastavil. Co se týká bodu 5 a 6 soud návrh zamítl a to jak uvedeno výše s ohledem na to, že co se týká bodu 5 zde navrhovatel nesplnil podmínku přehlasovaného vlastníka a co se týká bodu 6 zde sice navrhovatel byl přehlasovaným

vlastníkem, ale nesplnil další zákonnou podmínku, důležitý důvod vztahující se k tomuto usnesení. Proto soud návrh v této části zamítl.

12. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal účastníku řízení náhradu nákladů řízení dle ust. § 9 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu při tarifní hodnotě jednoho úkonu 2500,-Kč, celkem 7 úkonů ve výši 2500,-Kč, dále 7x300,-Kč režijní paušál, tj. 1500,-Kč dále soud přiznal cestovní výlohy právního zástupce 3 x Vyškov – Brno – Vyškov ve výši 1 173,20Kč, náhrada za promeškaný čas 3x4 započaté půlhodiny po 100,-Kč, tj. 1 200Kč. Celkem náklady činí 21 973,20Kč
Dle ust. § 149 o.s.ř. soud uložil navrhovateli uhradit náklady řízení právnímu zástupci účastníka řízení a to do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení **je možné** podat odvolání do **15 dnů** ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím soudu zdejšího.

Poučení o vykonatelnosti:

Nesplní-li povinný co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí u obecného soudu povinného.

Brno 19. března 2018

JUDr. Hana Klimešová v.r.
samosoudkyně