

## ***U S N E S E N Í***

Krajský soud v Brně rozhodl JUDr. Hanou Klimešovou, samosoudkyní, ve věci

navrhovatelky: **O. Š.**, narozena XXXXX, bytem XXXXX, PSČ XXXXX  
XXXXX, zastoupené Mgr. Jaroslavem Bártou, advokátem, sídlem Kobližná  
19, PSČ 602 00 Brno

za účasti: **Společenství vlastníků jednotek domu Foerstrova 2a**, IČO: 29261058,  
sídlem Foerstrova 2194/2a, Žabovřesky, PSČ616 00 Brno, právně zastoupena  
zastoupeno Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem, sídlem Jana Uhra 13, PSČ  
602 00 Brno

### **O neplatnosti rozhodnutí shromáždění ze dne 23.11.2016**

#### ***t a k t o :***

- I. Určuje se, že usnesení bodu č. 2 shromáždění účastníka řízení konaného dne 23.11.2016, kterým byla schválena změna stanov je neplatné.
- II. Účastník řízení je povinen zaplatit na náhradě nákladů řízení navrhovatelce částku 39 400 Kč to do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce navrhovatelky.
- III. Účastník řízení je povinen zaplatit na náhradě nákladů řízení státu České republiky Krajskému soudu v Brně částku 943 Kč a to do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení na č.: 19-5720621/0710, KS 1148, VS 5022003017.

#### ***O d ů v o d n ě n í :***

1.Navrhovatelka návrhem ze dne 10.2.2017 se domáhala vydání rozhodnutí, kterým soud určí, že usnesení bodu č. 2 shromáždění účastníka řízení konaného dne 23.11.2016, kterým byla schválena změna stanov je neplatné. Návrh odůvodnila tím, že vlastní bytovou jednotku č. XXXXX v bytovém domě Foerstrova 2a a je členkou účastníka řízení. Na shromáždění dne 23.11.2016 byly přijaty nové stanovy účastníka řízení. Podle zápisu hlasovalo pro přijetí těchto 12 z 18 přítomných členů Společenství, tj. členové se 74 098 hlasy ze 100 334 hlasů, tedy 73,85% hlasů. Podle konstatování předsedající shromáždění byly v bodě 2 stanovy přijaty. Podle platných a účinných stanov účastníka řízení ze dne 1.12.2010 byla pro změnu stanov potřeba  $\frac{3}{4}$  většina hlasů přítomných členů Společenství, tj. 75% hlasů. Této kvalifikované většiny nebylo na shromáždění dne 23.11.2016 dosaženo. Dle navrhovatelky panují důvodné pochybnosti, že některé osoby

hlasovaly na předmětném shromáždění a to, ačkoliv k tomu nebyly oprávněny. Je zřejmé, že došlo k porušení zákona a stanov účastníka řízení a toto jednání má závažné právní následky.

2. Účastník řízení podal ve věci vyjádření a to dne 10.4.2017. V tomto vyjádření zejména uvádí, že má za to, že návrh je nedůvodný. Rozhodnutí, kterým byly přijaty nové stanovy, bylo shromážděním přijato zcela v souladu s tehdy platnými stanovami a to celkem 77,62 % hlasů. Účastník řízení připouští, že zápis ze shromáždění ze dne 23.11.2016 je v tomto směru nejasný, neboť neobsahuje konkrétní označení počtu hlasů, které hlasovaly pro přijetí rozhodnutí, resp. kolik hlasů se zdrželo a kolik hlasů hlasovalo proti přijetí rozhodnutí. Absence těchto ukazatelů však nemůže mít vliv na platnost rozhodnutí. Z obsahu zápisu je dle účastníka řízení zřejmé, že na schůzi shromáždění bylo přítomno 100 % vlastníků, přičemž 7 vlastníků bylo zastoupeno na základě plných mocí. Ze zápisu také vyplývá, že proti přijetí usnesení hlasovali vlastníci bytu č. 1, 14, 15 a 19. Pokud je v zápise uvedeno, že neplatný byl hlas vlastníka bytu č. 3, neboť chyběla plná moc manžela, není to pravda, neboť manžel byl na shromáždění přítomen. Jedná se o zjevnou chybu v psaní. Účastník řízení je tedy názoru, že návrh neobsahuje procesní, popř. hmotně právní význam, který by odůvodňoval jeho podání. Má za to, že uvedená ustanovení stanov jsou zcela v souladu s aktuální právní úpravou a odchylku od kogentní úpravy nepředstavují. Navrhuje zamítnutí návrhu v plném rozsahu.

3. Navrhovatel podal ve věci vyjádření dne 27.6. 2017 a v něm zejména uvedl, že na shromáždění nebylo přítomno 100% členů, když v průběhu jednotlivých hlasování přišel na shromáždění B. Š., který se předtím tohoto jednání neúčastnil, přičemž se tohoto shromáždění neúčastnila ani jeho manželka M. Š.. Navrhovatelka má za to, že rozhodující je první hlasování a v tomto momentě p. Š. přítomen nebyl. Z tohoto důvodu navrhovatelka uvádí, že pro přijetí stanov hlasovalo 12 z 18 přítomných členů, neboť účastník řízení má 19 členů, jeden tedy přítomen nebyl. Š. přišel až po hlasování. Dle navrhovatelky tvrzení účastníka řízení o tom, že proti přijetí stanov hlasovaly 4 osoby, není pravdou, když proti přijetí hlasovalo celkem šest členů.

4. K prokázání tvrzených skutečností soud provedl následující důkazy, z nichž zjistil:

- z výpisu z rejstříku Společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně soud zjistil, že účastník řízení Společenství vlastníků jednotek domu Foerstrova 2a Brno je zapsaný v rejstříku v oddílu S, vložka 8457 s datem vzniku 1.12.2010. Jako předseda Společenství je zapsána V. M., bytem XXXXX, XXXXX.

- z listiny informace o jednotce soud zjistil, že navrhovatelka O. Š. je vlastníci bytové jednotky s č. XXXXX v budově č.p. XXXXX, k.ú. Žabovřesky, zapsané na LV č. XXXXX.

- ze zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků domu Foerstrova, Brno konaného dne 23.11.2016 soud zjistil, že pod bodem 2 programu bylo jednáno o změně stanov Společenství vlastníků jednotek, dle zápisu byl nový návrh stanov předložen na podpis vlastníkům bytových jednotek a to 16.3.2016 a nepřišla žádná připomínka. Dále z tohoto zápisu vyplývá, že při schvalování stanov přišli dva členové s připomínkami, měli plnou moc a zastupovali byt č. 1, hlas neplatný, neboť nebyla plná moc manželky a byt č. 19 a dále vlastníci bytu č. 14 a 15. Neplatné hlasy byt č. 3, nebyla plná moc účastníka, byt č. 6, nebyla plná moc manželky, kdy vlastník přišel až po hlasování a byt č. 13 nebyla plná moc manžela, stanovy byly schváleny. Zápis pořídila V. M. a ověřila A. W..

Dle stanov účastníka řízení schválených 1.12.2010, které byly platné v době přijímání rozhodnutí dne 23.11.2016, soud zjistil, že dle bodu VII., odst. 13, 3/4 většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o za a) schválení nebo změně stanov.

5. Ze stanov, které byly předmětem schvalování shromáždění Společenství vlastníků domu dne 23.11.2016 soud zjistil, že se mělo jednat o úplné znění nových stanov, kterými se ruší v plném rozsahu původní stanovy Společenství vlastníků jednotek.

Z těchto stanov vyplývá, že dle článku 9 odst. 6 členství ve volených orgánech Společenství mimo jiné zaniká odvoláním z funkce orgánem, který ji zvolil, neplní-li řádně svoji funkci, jeho funkce končí dnem odvolání. Dále dle čl. 14 odst. 1, kdy v době od 22. hodin do 6. hodin je zakázáno používat hlučná zařízení včetně jízdy výtahem. Dle čl. 20 odst. 5 potom každý člen kolektivního orgánu má právo vyžádat si pouze k nahlédnutí zápis z jednání orgánu, kterého je členem.

Z návrhu nových stanov účastníka řízení, které byly předloženy navrhovatelkou soud zjistil, že jsou tam opraveny sporné body ze stanov, které měly být přijaty shromážděním Společenství vlastníků jednotek dne 23.11.2016, tedy čl. 9 odst. 6, čl. 14 odst. 1 a čl. 20 odst. 5 a další ustanovení.

6. Dále soud provedl důkazy a to výsledkem svědků. Z výpovědi svědka B. Š. bylo zjištěno, že co se týká shromáždění účastníka konaného 23.11.2016, na toto se dostavil kolem půl šesté, kdy jednání už probíhalo a to v přízemních prostorech domu, které nejsou příliš komfortní, tísnilo se tam asi 25 lidí a byla vzrušená atmosféra. Svědek uvedl, že neví, co předcházelo tomu než-li se dostavil na jednání shromáždění. Co se týká schvalování stanov, měl ke stanovám připomínky během letních měsíců. Co se týká hlasování, o tom neví, o stanovách se hlasovalo tím, že bylo sděleno všem, že připomínky eventuální jsou opraveny. Svědek uvedl, že nedokáže s určitostí říct jak probíhalo hlasování, byla tam polemika ohledně nějakých oprav. Proběhlo jedno hlasování o stanovách, nebylo to hlasování po jednotlivých užívatelích bytů, bylo hlasování kdo je pro, proti, že by se psaly nějaké hlasy na listiny si svědek nepamatuje. S manželkou věc před shromážděním nikterak neprobírali. O tom, že probíhala schůze manželka informována byla. Hlasování probíhalo o stanovách, domnívá se, že hlasoval pro opravené stanovy. Byl tam velký zmatek, zasedání bylo nepřehledné, svědek se domnívá, že hlasoval tedy pro přijetí stanov, které na shromáždění byly. Domnívá se, že podepisoval prezenční listinu, neví, co bylo obsahem prezenční listiny. Domnívá se, že žádné informace o nějakém hlasování na prezenční listině nebylo. Domnívá se, že šlo o čistou prezenční listinu se seznamem možných přítomných. O tom, že by někdo vyhlášoval výsledek hlasování nemůže s určitostí říct. Co se týká jeho příchodu na shromáždění domnívá se, že bylo asi třičtvrtě na šest, neprobíhalo to však tak, že by se nahlásil u prezenze, že přišel 17.50. Co se týká podpisu na prezenční listině, tento podpis je svědka a jeho ženy. S tím, že vyjádřil souhlas se stanovami. Co se týká textu „souhlasím“, svědek uvádí, že nedokáže říct, jestli to tam někdo dopsal. Svědek se přesně nedokáže vyjádřit ke znění slova „souhlasím“, domnívá se, že toto mělo být ke stanovám, které byly projednávány na shromáždění. Svědek uvedl, že na shromáždění byla zmiňována verze stanov předložená paní Š., o změnovém návrhu hlasováno nebylo.

7. Dále byl soudem vyslechnut svědek P. P., který k věci uvedl, že byt neobývá a záležitost neřeší. Ze svědecké výpovědi soud zjistil, že účastní se schůzi, v poslední době věci řeší manželka. Co se týká předmětného zasedání, nemůže věc spolehlivě popsat. Co se týká podpisu na prezenční listině uvádí, že je to jeho podpis, jeho podpis je i na listině s uvedením slova „souhlasím“, na schůzi nebyl. Pokud šlo o potvrzení souhlasu se stanovami, jeho stanovisko i jeho ženy je takové, že s předloženými stanovami souhlasí. Listina byla pravděpodobně předložena po shromáždění účastníka řízení. Svědek uvedl, že neví kolik prezenčních listin podepisoval, znovu opakoval, pokud je podepsaný na prezenční listině s uvedením souhlasu, jedná se o vyjádření souhlasu se stanovami. Ze svědecké výpovědi soud také zjistil, že dle svědka je možné, že se zapomněl podepsat na prezenční listině a proto ji podepisoval dodatečně.

8. Ze svědecké výpovědi M. L. soud zjistil, že na shromáždění nebyla, byl tam přítomen zplnomocněnec a to M. S., výsledek jednání neprobírali ani mu nedávala žádné pokyny jak má hlasovat, stanovy spolu četli. Co se týká podpisu, podepisovala stanovy, pokud se jedná o prezenční listinu, neví zda-li podepisovala takovou listinu.

Ze svědecké výpovědi M. K. soud zjistil, že zastupoval p. Š. a paní K. v otázce stanov, které připomínkoval. Vypracoval revizi stanov, které byly předmětem jednání na shromáždění Společenství vlastníků dne 23.11.2016. Byl přítomen na předmětném shromáždění, pořizoval

audiozáznam a co se týká vlastního shromáždění, toto bylo chaotické a nebylo mu uděleno slovo, toto si musel vzít sám a chtěl vysvětlit přítomným změnu stanov. Hlasovalo se několikrát, snad 3 až 4x, pokusy byly pokaždé přerušeny a nedošlo k počítání hlasů. Několik lidí hlasovalo pro, několik lidí proti, nebyla tam přítomna  $\frac{3}{4}$  většina dle stanov. V průběhu jednání se dostavil doktor Š., dle svědka tento hlasoval proti stanovám. P. Š. stál ve dveřích a svědek viděl, jak hlasuje. Hlasování byla zmatečná, nedokončená. Dle svědka pan Š. přišel v průběhu tohoto jednání, zda-li podepisoval pan Š. prezenční listinu, si svědek nepamatuje. Pokud svědek podepisoval prezenční listinu, tato nebyla opatřena textem „souhlasím se stanovami“, byla to normální prezenční listina. Pokud by tam byla uvedena slova „souhlasím se stanovami“, takovou listinu by nepodepsal. O tom, že by se sepisovaly hlasy na nějaké listině svědek neví. Chaos na zasedání panoval v podstatě v průběhu celého jednání, dle svědka pro přijetí stanov hlasovalo asi 12, či 13 osob.

9. Ze svědecké výpovědi L. K., dcery navrhovatelky soud zjistil, že v domě panují problémy a vyhocené vztahy. Co se týká zasedání 23.11.2016, svědkyně uvádí, že chtěli přednést připomínky ke stanovám, nejprve jim bylo sděleno, že žádné hlasování není potřeba, následně tedy hlasování proběhlo, bylo zjištěno, že někteří lidé hlasovali za jeden byt tři, hlasování se opakovalo, hlasování probíhalo tak, že bylo hlasováno pouze dotazem kdo je pro a nikdo se nemohl vyjádřit proti, protože to se nikdy nepočítalo. Na schůzích jsou vždy různé listiny, které mají být podepsány, mezitím i prezenční listina, je to nepřehledné. Dle názoru svědkyně bylo změněno hlasování paní P., pana S. za paní L. a za pana Š., který byl také proti přijetí stanov. Svědkyně oslovila pana K., aby opravil stanovy, které byly projednávány a tyto opravené stanovy předali do schránek členů Společenství vlastníků jednotek. Hlasováno na schůzi bylo jenom o původní verzi stanov, o protinávruhu hlasováno nebylo. Hlasování proběhlo víckrát, hlasování nikdy nijak nebylo ukončeno, probíhala debata a pokusů o hlasování bylo mnoho. Nebylo hlasováno formou kdo je pro, kdo se zdržel, nebo kdo je proti. Až poté, co přišel pan Š. a schůze byla před koncem dle svědkyně hlasování proběhlo, spočítalo se to a napsalo. Přítomní čekali na to, až se to konečně nějak odhlasuje. Dle svědkyně během zasedání nikdo neodcházel, kdo přišel později, byl p. Š.. Domnívá se, že asi o 45 min. později, vzhledem k jeho pracovnímu vytížení. Prezenční listina dle svědkyně byla podepisována průběžně, tak jak lidí přicházeli a listinu vyhledali. Na prezenční listině, kterou podepisovala nebyl uveden text „souhlasím se stanovami předloženými na shromáždění“ ani jiné texty obsahující slovo souhlasím. Co se týká pana P., na shromáždění nebyl, byla tam paní P.. Co se týká plných mocí, tyto na požádání jí předloženy nebyly. Dle svědkyně byla vyhotovena celá řada prezenčních listin v různých zněních. Co se týká jejího podpisu na prezenční listině, listinu podepsala hned jak přišla na zasedání. Např. K. podepisoval prezenční listinu až na konci jednání. K věci dále uvedla, že listiny nebyly při skončení shromáždění podepsané od všech přítomných.

10. Ze svědecké výpovědi M. S. soud zjistil, že byl přítomen předmětného jednání, nelíbily se mu reakce účastníků tohoto zasedání, hlasování, které probíhalo bylo chaotické, nikdo nevěděl za koho hlasuje, za který byt hlasuje, o čem hlasuje, probíhala diskuze ohledně stanov, které byly schvalovány. Se stanovami, které byly na jednání svědek nesouhlasí. Hlasovalo se tedy několikrát zvednutím ruky, hlasy se spočítaly, bylo tam víc hlasů než kolik lidí mohlo vůbec hlasovat, účastníci se překřikovali. Na žádné další schůzi žádné hlasování o opravení verzi stanov neproběhlo. S paní L., vlastníci bytu o hlasování nikterak nehovořil, jen uvedla, aby hlasoval podle nejlepšího svědomí. Svědek podepisoval prezenční listinu, dále papír týkající se úklidu bytu a další si svědek neuvědomuje. Co se týká prezenční listiny, pokud je na této podepsaný v zastoupení za paní L., je to jeho podpis, bez uvedení, že by souhlasil se stanovami. Takový text na prezenční listině, kterou podepisoval uveden nebyl.

11. Ze svědecké výpovědi H.Ch. soud zjistil, že co se týká zasedání 23.11.2016 bylo přítomno asi 13 lidí, plus 4 nebo 5 nájemníků zastoupených na základě plné moci. Jeden ze zástupců chtěl přecíst nové znění stanov, dle svědkyně neviděla žádný přínos nových stanov, které byly předloženy

zástupcem, bylo odsouhlaseno, že se bude jednat o původních stanovách, které byly předloženy paní M.. Bylo odhlasováno přijetí stanov v novém znění, dle jejího názoru proběhlo hlasování v pořádku. V průběhu jednání docházelo k vzájemnému napadení, kdy nešlo o stanovy, ale o další věci, jednání probíhalo chaoticky. Pokud jde o hlasování pana Š., svědkyně neví, jak tento hlasoval. Proti přijetí stanov hlasoval dle svědkyně pan T., paní Š., svědkyně si přesně nevybaví jakým způsobem se na shromáždění hlasovalo. Hlasovalo se pouze o jedněch stanovách, o dalších jiných stanovách se nehlasovalo. Svědkyně uvedla, že na zasedání kolovalo několik listin, lidé z toho byli zmatení, listiny se snažili podepsat, přehazovali si je mezi sebou, obraceli a bylo to tedy chaotické.

12. Ze svědecké výpovědi J. D.. soud zjistil, že na zasedání byl velký rozruch a bylo přítomno asi 15 nájemníků a dále paní M. měla k dispozici plné moci, hlasování o stanovách probíhalo tak, že se shodli na tom, že měnit stanovy se nebudou tak, jak navrhovala paní K. se svým advokátem. Co se týká konkrétního hlasování, toto probíhalo zvednutím ruky, byly předloženy paní K. od paní M. plné moci. Hlasovali všichni přítomní, asi tři lidi hlasovali proti. Co se týká pana Š., svědkyně uvedla, že se k otázce stanov nevyjadřoval, jak přesně hlasoval, svědkyně neví, předpokládá, že hlasoval pro přijetí stanov. Hlasy počítala paní M. a paní W.. Hlasovalo se o jedněch stanovách.

13. Ze svědecké výpovědi M. M. soud zjistil, že schůze projednávala schválení nových stanov, které měly v dostatečné době v předstihu doma k prostudování. Proběhlo hlasování, v rámci diskuse byl předložen nový návrh stanov, dle svědka bylo při hlasování 75% zúčastněných majitel pro přijetí stanov. Hlasy počítala paní předsedkyně a zapisovatelka, hlasovalo se zvednutím ruky. V rámci diskuse bylo hovořeno o návrhu nových stanov předložených zástupcem navrhovatelky. Dle svědka proti byla paní Š., vyjadřování bylo zmatečným způsobem, že v podstatě nebylo patrné, koho zastupuje přítomný, který přednášel nové znění stanov, nebo zda-li jsou proti nebo jestli se zdrželi. Dle svědka bylo pro přijetí stanov minimálně 15 hlasů. Co se týká pana Š., domnívá se, že pan Š. nebyl proti přijetí stanov. Dle svědka bylo hlasováno jednou, kdy byl přítomen pan Š., svědek si nepamatuje zda-li probíhalo hlasování o nějaké jiné záležitosti než-li o stanovách. Podle svědka bylo dost hlasů pro přijetí stanov. Hlasování proběhlo dle svědka tak, že bylo hlasováno kdo je pro, kdo je proti, kdo se zdržel. Kromě prezenční listiny neví, zda-li podepisoval další listiny.

14. Dále soud provedl k důkazu listinné důkazy. Z

Z prezenční listiny na shromáždění dne 23.11.2016, založené ve spise na č.l. 40 soud zjistil, že tato listina obsahuje v úvodu znění „souhlasím se stanovami předloženými na shromáždění dne 23.11.2016 předsedou SVJ Foerstrova 2a, Brno“. Z této listiny dále vyplývá, že u O. Š., J. K., manželů T., M. J. není uvedeno „souhlasím“. U ostatních je toto slovo uvedeno včetně P. P. a paní P., byla přítomna paní P..

15. Dále z listiny založené na č.l. 98 spisu soud zjistil, že se jedná o prezenční listinu ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek, jedná se o listinu, která obsahuje text „svým podpisem souhlasím se stanovami schválenými dne 23.11.2016, plné moci na požádání K. a paní K. byly předloženy“. Tato listina je oproti předcházející listině opatřená podpisem pana P. i paní P., listina neobsahuje podpisy manželů T., pana K., zástupce paní Š. ani zástupce M. J..

16. Z prezenční listiny založené na č.l. 171 spisu soud zjistil, že tato listina je nadepsána větou „souhlasím se stanovami předloženými na shromáždění dne 23.11.2016 předsedou SVJ“, bez podpisu M. J., T., pana K. a paní Š..

Z listiny na č.l. 172 soud zjistil, že tato je opatřena všemi podpisy přítomných, prezenční listina na č.l. 173 obsahuje text „souhlasíme u manželů P., u paní L. na rozdíl od listiny na č.l. 172.

Z listiny ze dne 30.11.2016 potom soud zjistil, že toto je souhlas se stanovami předloženými na shromáždění SVJ dne 23.11.2016 podepsaný vlastníky bytu č. 6 B. Š. a M. Š..

Z listiny označené „pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek domu Foerstrova 2a, soud zjistil, že se jedná o pozvánku ze dne 8.11.2016, podepsané předsedou Společenství V. M., na zasedání, které se má konat 23.11.2016 v 17.00 hod., kdy pod bodem 2 měla být projednána změna stanov.

17. Ze svědecké výpovědi E. R. soud zjistil, že svědkyně zmocnila k jednání na shromáždění SVJ paní M., k hlasování nedávala žádný pokyn. S paní M. neměla žádným problémem, plnou moc udělila před konáním schůze.

18. Z výpovědi svědkyně paní M. H. soud uvedl, že plnou moc k jednání udělila paní W.. Stanovy, které byly schvalovány si přečetla a souhlasí s nimi.

19. Ze svědecké výpovědi V. M. soud zjistil, že rozdala stanovy všem členům SVJ k připomínkování a to již někdy v jarních měsících. Co se týká vlastního zasedání SVJ, po hlasování o stanovách bylo zjištěno, že 15 lidí hlasovalo pro a 4 proti. Dle jejího názoru hlasoval pan M. i pan S. pro přijetí stanov, měli zato, že když 15 bytů je pro a 4 proti, že je změna stanov schválena. Neví, jak je možné, že následně bylo 12 přítomných pro, když dle jejich poznatku bylo 15 lidí pro přijetí stanov. Co se týká hlasování, bylo hlasováno zvedáním ruky, kdy proti byla paní Š., resp. její zástupce, dále pan J., jeho zástupkyní byla paní K., dále byl proti pan T. a K.. Plné moci byly předkládány v průběhu jednání několikrát. Plné moci požadovala po ní paní K. s jejím právníkem. Poté, co byly probírány všechny body, byla schůze ukončena. Měli za to, že žádnou chybu v průběhu neudělali. Následně obcházel lidi a to s tím, aby se vyjádřili, zda-li souhlasili se schválením stanov či nikoliv. Listiny byly pořizovány následně proto, že ze soudu byl doručen přípis, že stanovy nebyly řádně schváleny. Co se týká pana S., tento již sdělil, že hlasoval pro přijetí stanov. Co se týká listiny, na které bylo uvedeno „souhlas se stanovami“, tato listina byla prezenční listinou, která byla po provedení vyjádření založena jako prezenční listina, ale ve skutečnosti se nejednalo o prezenční listinu. Listina, se kterou byli obcházeni členové SVJ vznikla někdy v lednu roku 2017.

20. Z listiny označené „plná moc“ soud zjistil, že se jedná o vzor plné moci, kterou podepisovali členové SVJ, plná moc byla udělena paní M..

21. Z čestného prohlášení M. S. soud zjistil, že tato prohlásila, že udělila plnou moc paní M. na shromáždění na den 23.11.2016, tuto plnou moc vyplnila a podepsala černou propisovací tužkou svobodně a dobrovolně.

22. Soud nepřipustil provedení důkazů a to audio záznamem z průběhu shromáždění ze dn 23.11.2016 vzhledem k tomu, že věc má obsáhlým dokazováním za prokázanou a provedení tohoto důkazu se soudu jeví jako nadbytečné.

23. Po provedeném dokazování a zhodnocení důkazů jednotlivě i v jejich souvislosti soud dospěl k následujícímu právnímu posouzení.

Aktivní legitimace navrhovatelky byla prokázána informací o bytové jednotce, je členkou Společenství vlastníků jednotek, domu Foerstrova 2a, Brno, existence tohoto subjektu byla potom prokázána výpisem z rejstříku Společenství vlastníků jednotek. Ze svědeckých výpovědí vyslechnutých svědků soud dospěl k názoru, že jednání Společenství vlastníků domu Foerstrova 2a, které se konalo 23.11.2016 bylo chaotické, nepřehledné a jeho průběh nebyl v souladu se zákonem. Z těchto provedených důkazů jednoznačně vyplynulo, že hlasování tak jak probíhalo na zasedání, neprobíhalo řádně, nebylo jednáno o proti návrhu stanov, které přednesla navrhovatelka, zastoupena K., nebylo hlasováno způsobem, resp. postupem kdo je pro, kdo je proti, kdo se zdržel. Jak vyplynulo, hlasování probíhalo na několikrát a to s různými výsledky. Dále bylo v řízení

prokázáno a to prezenčními listinami, které byly soudu předloženy v několikerém vyhotovení, že bod 2, tj. změna stanov Společenství nebyla přijata vahou 75% hlasů jak požadují stanovy Společenství platné ke dni konání shromáždění dne 23.11.2016. Dle názoru soudu může existovat pouze jediná prezenční listina, která zachycuje přítomné na shromáždění. Soudu, jak již bylo uvedeno, bylo předloženo několik listin nazvaných prezenční listiny a to s různými podpisy, některé listiny obsahovaly text „souhlasím se stanovami“, jak vyplynulo dále z výpovědi statutární zástupkyně M., následně obcházela účastníky, resp. členy Společenství k tomu, aby vyjádřili svůj souhlas se stanovami, které měly být přijaty na zasedání dne 23.11.2016. Bylo prokázáno, že 4 členové hlasovali proti přijetí a tato skutečnost nebyla mezi účastníky spornou. Co se týká hlasování konkrétně pana Š., zde svědci ani sám pan Š. si nebyli jistí, zda-li hlasoval pro nebo proti přijetí stanov. Dle názoru M. S., který hlasoval za paní L., který též byl vyslechnut v řízení, hlasoval proti, navíc svědek S. uvedl, že text slova „souhlasím“ není jeho písmo. Dle názoru soudu tedy usnesení o změně stanov nebylo přijato potřebnou 76% kvalifikovanou většinou a nemůže být platné. Pokud manželé Š. následně učinili prohlášení s datem 30.11.2016, že vyslovují svůj souhlas se změnou stanov, toto možné není, svůj názor musí člen vyjádřit přímo na shromáždění. Dle názoru soudu přijetím stanov došlo k zásahu do práv navrhovatelky, stanovy jsou základním dokumentem Společenství vlastníků jednotek, proto je pro přijetí a změny stanov určena kvalifikovaná většina.

24. Dle ust. § 1206 zák. č. 89/2012 Sb. shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Dle ods.t potom shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek pak, že stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

25. Z provedeného dokazování vyplynulo, že shromáždění bylo usnášeníschopné, bylo přítomno 18 z 19 členů Společenství. Jak bylo dále prokázáno k přijetí rozhodnutí o změně stanov je potřeba kvalifikovaná většina, jak určují stanovy, tj. 75%. V průběhu dokazování bylo zjištěno, že pro přijetí stanov prokazatelně hlasovalo 12 z přítomných 18 členů Společenství.

26. Soudu je z úřední činnosti známo (§ 121 o.s.ř.) a to z rejstříkového spisu vedeného pro Společenství vlastníků jednotek domu Foerstrova 2a, že na obchodní rejstřík bylo dne 30.12.2016 předloženo doplnění do Sbírký listiny a to listina s počtem přítomných vlastníků na shromáždění dne 23.11.2016, s počtem 93,41%, s přijetím stanov vyslovilo souhlas 68,98% hlasů. K nové výzvě rejstříkového soudu podáním dne 23.1.2017 Společenství doložilo listinu přítomných s počtem 86,09% vlastníků, kdy stanovy měly být schváleny 66,26% hlasy a proti 19,83% hlasů. Na opakovanou výzvu soudu ze dne 25.1.2017 potom podáním dne 6.2.2017 Společenství doplnilo nové listiny s tím, že bylo přítomno 97,45% vlastníků na zasedání dne 23.11.2016, kdy stanovy byly schváleny 77,62% hlasy a proti hlasovalo 19,83% hlasů. Tyto listiny poté byly založeny do Sbírký listin. Z uvedeného vyplývá, že prezenční listiny s uvedením počtu přítomných a procentním vyjádřením osob, které hlasovaly pro a proti přijetí stanov jsou různé a sám účastník řízení, tedy Společenství je v průběhu času upravovali tak, aby stanovy posléze byly založeny do sbírky listin a dosáhli tedy přijetí stanov 75% přítomných hlasů. Jak vyplynulo z dokazování, toto se nezakládalo na pravdě, když při počátku hlasování bylo přítomno 18 z 19 členů, pan Š. přišel až později a pro přijetí bylo 12 členů z 18.

27. 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 se 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 jeho přijetí.

28. Zasedání spolku se konalo 23.11.2016, návrh byl podán 10.2.2017, tj v zákonem stanovené 3 měsíční lhůtě.

29. Soud dospěl k závěru, že přijaté usnesení je neplatné pro rozpor se zákonem a stanovami, neboť nebylo přijato kvalifikovanou většinou. Soud nehodnotil, zda-li text přijatých stanov je v rozporu se zákonem, či nikoliv, neboť pro prohlášení za neplatné přijatého usnesení v bodě 2 o změně stanov postačovalo soudu zjištění, že nebylo přijato kvalifikovanou většinou jak požadují stanovy Společenství. Soud neaplikoval § 260 zák.č. 89/2012 Sb., dle něhož soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky a je-li v zájmu spolku hodným právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit, neboť má za to, že právě přijetí usnesení o změně stanov je závažné, má závažné právní následky pro člena spolku, resp. Společenství vlastníků jednotek a zde naopak je v zájmu spolku, aby toto usnesení bylo prohlášení za neplatné a Společenství si následně přijalo stanovy řádným způsobem.

30. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal úspěšné navrhovatelce náhradu nákladů řízení za právní zastoupení dle vyhl. č. 177/1996 Sb. ve výši 39.400 Kč za 11x úkonů po 3 100 Kč, režijní paušál 11x á 300 Kč a uhrazený soudní poplatek 2 000 Kč.

31. Dle ust. § 149 o.s.ř. určil uhradit náhradu nákladů řízení právnímu zástupci navrhovatelky.

32. O náhradě nákladů řízení státu soud rozhodl dle § 148 o.s.ř. a uložil účastníku řízení povinnost nahradit náklady řízení státu a to České republice Krajskému soudu v Brně ve výši 943 Kč vzniklé vyplacením svědečného svědka K.. Částku uložil účastníku řízení zaplatit na účet Krajského soudu v Brně ve lhůtě stanovené ve výroku III.

### **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 práv u obecného soudu povinného.

Brno 23.dubna 2018

JUDr. Hana Klimešová v.r.  
samosoudkyně