

# U s n e s e n í

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Milošem Šimánkem v právní věci:

navrhovatelky: [redacted], nar. [redacted],  
bytem [redacted]

za účasti: **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 88 a 91 v Třeboni**,  
IČ 26049392,  
sídlem Šmeralova 88, 379 01 Třeboň II  
zastoupené advokátem JUDr. Vítem Pošvářem,  
sídlem Masarykovo nám. 1/II, Jindřichův Hradec

**o neplatnost či zrušení usnesení shromáždění konaného dne 1. 11. 2016,**

**takto:**

- I. Návrh, aby bylo určeno, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu čp. 88 a 91 v Třeboni ze dne 1. 11. 2016 „Členové SVJ čp. 88 a 91 Šmeralova souhlasí s přípravou a realizací projektu s finanční podporou z programu IROP- S.C.2.5 – Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“ je neplatné, **s e z a m í t á .**
- II. Návrh, aby bylo určeno, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu čp. 88 a 91 v Třeboni ze dne 1. 11. 2016 „Členové SVJ čp. 88 a 91 Šmeralova souhlasí s přípravou a realizací projektu s finanční podporou z programu IROP – S.C.2.5 – Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“ se zrušuje, **s e z a m í t á .**
- III. Návrh, aby bylo Společenství vlastníků jednotek domu čp. 88 a 91 v Třeboni zakázáno, aby prováděl přípravu a realizaci projektu s finanční podporou z programu IROP – S.C.2.5 – Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení, **s e z a m í t á .**
- IV. Navrhovatelka **je p o v i n n a** zaplatit účastníku řízení Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 88 a 91 v Třeboni na náhradě nákladů řízení na účet právního zástupce tohoto účastníka částku 14 477,65 Kč do tří dnů od právní moci usnesení.

**Odůvodnění:**

Navrhovatelka se ve vztahu ke Společenství vlastníků jednotek domu čp. 88 a 91 v Třeboni (*dále též jen Společenství či účastník*) návrhem podaným dne 2. 6. 2017 domáhala vydání rozhodnutí, jímž by byla vyslovena „neplatnost rozhodnutí výboru Společenství mimo zasedání, když tohoto bylo dosaženo v rozporu se stanovami Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 88 a 91 v Třeboni“.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Horáková.

Skutková tvrzení obsažená v návrhu se však týkají shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 1. 11. 2016, ve kterém byla zejména (jak navrhovatelka uvádí) projednávána příprava realizace projektu z finanční podpory z programu IROP. Na tomto shromáždění byla navrhovatelka zastoupena na základě plné moci svým manželem [REDAKCE]. Dne 8. 3. 2017 obdržela navrhovatelka poštou zápis schůze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 1. 11. 2016 včetně prezenční listiny a plných mocí a listinu označenou jako „souhlas s provedením prací, na které je podávána žádost o podporu“ datovanou 1. 11. 2016 (*dále též jen Listina*). Navrhovatelka tuto Listinu vnímá jako rozhodnutí výboru Společenství mimo zasedání (*soud upozorňuje, že pokud navrhovatelka v návrhu zmiňuje i to, že Listina je opatřena podpisy spoluvlastníků, kteří se shromáždění dne 1. 11. 2016 nezúčastnili, a že nebyla předložena těm spoluvlastníkům, kteří na shromáždění dne 1. 11. 2016 vyjádřili své negativní stanovisko, potom protismyslně dovozovala, že se jedná se o rozhodnutí výboru společenství, tedy statutárního orgánu a nikoliv shromáždění coby nejvyššího orgánu společenství vlastníků – pokud snad měla na mysli rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění /jde o tzv. rozhodování per rollam/, tak tomu neodpovídal žalobní petit, přičemž ve vztahu k takovéto formě rozhodování návrh postrádal i jakákoliv konkrétní skutková tvrzení*).

Po výzvě soudu ve smyslu § 43 o.s.ř. navrhovatelka upřesnila a doplnila podáním ze dne 28.7.2017 návrh tak, že z hlediska domáhání se určení neplatnosti rozhodnutí požadovala, aby byla vyslovena neplatnost usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek bytu č.p. 88 a 91 v Třeboni ze dne 1.11.2016 „Členové SVJ č.p. 88 a 91 Šmeralova souhlasí s přípravou a realizací projektu s finanční podporou z programu IROP-S.C.2.5-Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“. Zároveň se ovšem navrhovatelka začala domáhat rozhodnutí soudu, jímž by výše uvedené usnesení ze dne 1. 11. 2016 bylo zrušeno a účastníku řízení zakázáno provádět přípravu a realizaci výše zmíněného projektu. V doplněném návrhu navrhovatelka tvrdí, že *předmětné usnesení nebylo na shromáždění dne 1. 11. 2016 přijato*. [REDAKCE] hlasovala proti tomuto usnesení. Jestliže Listina její podpis obsahuje, musela být podepisována dodatečně mimo shromáždění. Usnesení se přijímá většinou hlasů přítomných v době usnášení. Nelze akceptovat postup, kdy jeden vlastník nejdříve hlasuje proti usnesení a potom následně někdy vysloví verbální souhlas (navrhovatelka v doplnění návrhu upozorňuje i na případy, kdy na shromáždění byli někteří vlastníci zastoupeni – navrhovatelka uvádí konkrétní jména – a přitom jsou na Listině vlastnoručně podepsáni).

V podání ze dne 4. 1. 2018 začala navrhovatelka tvrdit, že se shromáždění konaného dne 1. 11. 2016 zúčastnily osoby, jímž nesvědčilo vlastnické právo k žádné bytové jednotce. Navrhovatelka taktéž začala dovozovat neplatnost plných mocí dvou členek Společenství (navrhovatelka uvádí konkrétní jména).

Účastník řízení žádá zamítnutí návrhu. Na předmětném shromáždění bylo pro přijetí usnesení o realizaci projektu a pro podání žádosti o podporu z programu IROP  $\frac{3}{4}$  všech hlasů. Přitom k jeho přijetí stačila nadpoloviční většina hlasů ve smyslu článku 10 odst. 6 stanov (článek 12 odst. 7 stanov se týká rozhodnutí mimo shromáždění a takovýmto způsobem rozhodováno nebylo). Nadpoloviční většinou bylo předmětné rozhodnutí přijato i v situaci, že by navrhovatelka měla pravdu ve svých tvrzeních (jakkoliv to účastník řízení popírá) o „vadách při hlasování“. Návrhu, který byl podán po uplynutí prekluzivních lhůt, nelze vyhovět ani z hlediska ustanovení § 258 a násl., ani z hlediska § 1209 a násl. občanského zákoníku.

Z níže uvedených listinných důkazů soud zjistil:

Účastník je zapsán ke dni 3. 9. 2002 v *rejstříku společenství vlastníků jednotek* vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích (odd. S, vložka 679). Navrhovatelka je podle *informací o jednotce* vlastníci jednotek č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] v budově č.p. [REDAKCE] a [REDAKCE] v [REDAKCE] (list vlastnictví č.

vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec) s podílem na společných částech 16/1000 a 78/1000. Podle článku 10 odst. 6 stanov Společenství k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství. Podle článku 11 písm. g) sub. 7 stanov do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 5 odst. 7 stanov. Podle článku 12 odst. 1 stanov o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Podle článku 12 odst. 7 stanov ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech je zapotřební 75% většiny hlasů všech členů Společenství. Podle článku 4 odst. 1 písm. f) stanov má člen Společenství právo nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odst. 5 tohoto článku do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení povinnosti člena Společenství podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství. Podle článku 4 odst. 5 stanov v souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1 písm. f) tohoto článku nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 1 písm. e a f) tohoto článku častěji než 1x ročně, je povinen hradit Společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 50 Kč za každou započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen Společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do pokladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze zasedání shromáždění podle odst. 1 písm. f) tohoto článku častěji než 1x pro každé zasedání shromáždění. Podle zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 1. 11. 2016 bylo přítomno 19 vlastníků jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem 97%. Programem shromáždění bylo mimo jiné „projednání přípravy realizace projektu z finanční podpory z programu IROP – S.C.2.5 - Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení (revitalizace bytového domu Šmeralova č.p. 88 a 91)“. V zápisu je mimo jiné uvedeno: po nahlédnutí do projektové dokumentace si vzal slovo pan [redacted] s tím, že projektová dokumentace je chybně vypracována (špatné zadání dokumentace), zateplení garsonek po obvodu pláště je nedostačující a tímto způsobem nesmyslné. S argumentem p. [redacted] se ztotožňují i p. [redacted], pí. [redacted] a pí. [redacted]. P. [redacted] navrhuje zvednout střechu a do šikmin v podkrovních garsonkách umístit skelnou vatu. Návrh od členů výboru a ostatních členů shromáždění položit skelnou vatu na stropy garsonek akceptovala pouze pí. [redacted]. Po takovém argumentu pana [redacted] se strhla živá diskuze, při které někteří členové SVJ udělili podpisem souhlas k podání žádosti o Podporu dotačního programu IROP a odešli z jednání. Poté členové SVJ č.p. 88 a 91 Šmeralova vyjádřili svůj souhlas či nesouhlas k podání žádosti o dotaci a zateplení bytového domu č.p. 88 a 91 Šmeralova a s tím související práce (viz. podpisová příloha). Závěr: „Hlasováním členové SVJ č.p. 88 a 91 Šmeralova souhlasí s přípravou a realizací projektu s finanční podporou z programu IROP – S.C.2.5 - Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“. Pro přijetí zmíněného rozhodnutí bylo 75 % hlasů se spoluvlastnickým podílem, proti bylo 25 % hlasů. Dne 21.6.2017 podala navrhovatelka u soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení Společenství přijatého na shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 21.3.2017, jež zní: „SVBJ souhlasí s přijetím dotace IROP ve výši 30% celkových započitatelných nákladů stavby v roce 2017. Stavba bude realizována dle vypracovaného projektu firmy CERTIGO ČB. Tento projekt byl součástí podkladů žádosti o dotaci. Zároveň ukládá výboru SVBJ, aby organizoval dodavatele, realizaci a financování stavby dle projektové dokumentace a dle schválení parametrů půjčky“.

*Návrh není důvodný.*

Podle § 1209 občanského zákoníku je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

Podle § 1221 občanského zákoníku 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 § 258 občanského zákoníku 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 se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.

Podle § 259 občanského zákoníku právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Podle § 260 odst. 1 občanského zákoníku soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž by to mělo závažné právní následky, a je-li to v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.

Předmětem soudního přezkumu podle § 1209 odst. 1 občanského zákoníku je přijaté usnesení shromáždění, které je platné. Z důležitého důvodu jej však *soud může nabradit svým rozhodnutím, popřípadě jej může zrušit.*

Vedle rozhodnutí soudu podle § 1209 občanského zákoníku je možné se s ohledem na znění § 1221, § 258 a násl. občanského zákoníku domáhat u soudu *vyshlovení neplatnosti usnesení* z důvodu rozporu s dobrými mravy či pro rozpor s kogentními ustanoveními či stanovami.

*Soud zdůrazňuje, že jde o samostatná řízení opírající se o odlišnou skutkovou podstatu* (existence důležitého důvodu pro „přehodnocení“ platného rozhodnutí soudem - § 1209 odst. 1 občanského zákoníku; neplatné rozhodnutí a podmínky pro vyshlovení jeho neplatnosti - § 258, § 260 občanského zákoníku).

Jestliže by předmětem dokazování v daném řízení měl být průběh a výsledek hlasování na shromáždění konaném dne 1. 11. 2016 (tedy zejména to, kteří vlastníci jednotek skutečně hlasovali či se pouze podepsali před svým odchodem ze shromáždění na Listinu, zda a kteří byli řádně zastoupeni či zda a kteří nebyli oprávněni hlasovat – tvrzení navrhovatelky v tomto směru, ve vztahu k nimž navrhovala důkazy, hodlal účastník řízení jím navrhovanými důkazy vyvracet), a tedy pokud by se skutková a právní problematika měla soustředit (jak účastníci požadovali) na okolnosti, za nichž bylo předmětné rozhodnutí přijato, potom je zřejmé, že opodstatněnosti takového dokazování nutně předchází závěr, že hlasováno o navrhovaném rozhodnutí bylo (otázkou by bylo pouze to, zda platně či neplatně). To ovšem znamená, že navrhovatelka již dne 1. 11. 2016 o přijímání rozhodnutí formou hlasování věděla. Je možné, že nemusela vědět o přesném znění tohoto rozhodnutí, o přesném počtu hlasů, jimiž bylo přijato apod, ovšem nelze pochybovat, že již od 2. 11. 2016 jí začaly plynout tříměsíční prekluzivní (propadné) lhůty k podání návrhů ve smyslu § 258 a násl. či § 1209 a násl. občanského zákoníku (jde o lhůty

hmotněprávní, jejichž uplynutím právo, které nebylo uplatněno u soudu, zaniká a nelze ho tedy již vykonat - srov. např. usnesení Nejvyššího soudu v Brně ze dne 13. 1. 1999, sp. zn. 1 Odon 101/97). V době běhu těchto lhůt navrhovatelka měla a mohla (v rámci snahy o získání co nejvíce informací o přijatém rozhodnutí) zjistit obsah zápisu ze shromáždění konaného dne 1.11.2016, měla a mohla zjistit obsah Listiny, plných mocí apod. (viz. článek 4 odst. 1 písm.f/stanov). To, že by za to musela zaplatit 50 Kč či 100 Kč – déle než 2 hodiny uvedené listiny studovat nemohla – nemůže být tou překážkou, kvůli které by se navrhovatelka o rozhodnutí mohla dozvědět později, jak má na mysli § 259 a § 1209 odst. 1 občanského zákoníku.

Jestliže návrh na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 1. 11. 2016 navrhovatelka podala až 2. 6. 2017 a návrh na zrušení tohoto rozhodnutí dokonce až 28. 7. 2017 (tedy i po tříměsíční lhůtě, jejíž počátek navrhovatelka „posunula“ až na následující den po 8. 3. 2017), je zřejmé, že tyto návrhy byly podány opožděně.

Již proto musely být zamítnuty.

Soud k věcné stránce sporu pouze obecně dodává, že společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku (§ 1194 odst. 1 občanského zákoníku). Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek (§ 1205 odst. 1, § 1206 odst. 1 občanského zákoníku). Jsou to tedy vlastníci jednotek, kteří by si měli především uvědomit „svoji odpovědnost za správu svého majetku“. Přípuštění určité introvence státu do interní spolkové oblasti se týká pouze důležitých důvodů a závažnějších právních následků (§ 1209 odst. 1, § 260 odst. 1 občanského zákoníku). Tím, že dne 1. 11. 2016 byl vysloven „souhlas s přípravou a realizací projektu s finanční podporou z programu IROP – S.C.2.5 - Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“, byly pouze vymezeny hranice investičního zájmu Společenství (zateplení budovy za využití dotace), jehož konkrétní obsah má být vytvářen až dalšími rozhodnutími shromáždění (srov. rozhodnutí přijaté na shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 21. 3. 2017). Takovéto rozhodnutí (z 1. 11. 2016) nemá pro Společenství závažné právní následky a nemůže být proti zájmu Společenství, pokud by neplatnost takovéhoto rozhodnutí vyslovena nebyla. Pak ovšem ani nemůže existovat důležitý důvod pro to, aby takovéto rozhodnutí bylo zrušeno.

Účastník byl v řízení zcela úspěšným, okolnosti případu odůvodňují (navrhovatelka podala návrh opožděně, navíc lze předpokládat, že i z věcného hlediska nedůvodně, musela či měla si tudíž být vědoma nebezpečí neúspěchu), aby mu byla přiznána náhrada nákladů řízení v plném rozsahu (§ 23 z.r.s.).

V souvislosti s právním zastoupením vznikly účastníku náklady řízení v částce 8 750 Kč (odměna za 3,5 úkonů právní služby po 2 500 Kč podle § 7, § 9 odst. 3 písm.a/, § 14 odst. 2 – jednání nařízené na 27. 10. 2017, kterého se právní zástupce účastníka zúčastnil, se nekonalo -, § 11 odst. 1, odst. 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb. - *dále jen vyhláška*), v částce 1 200 Kč (4x režijní paušál po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhlášky) a v částce 800 Kč (náhrada za ztrátu času za 8 započatých půlhodin po 100 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a/, odst. 3 vyhlášky).

Právní zástupce účastníka se k jednáním u procesního soudu ve dnech 27. 10. 2017 a 28. 2.2018 dostavil osobním automobilem MITSUBISHI OUTLANDER, reg. zn. [REDAKCE]. Z Jindřichova Hradce do Českých Budějovic a zpět najel 2 x 110 km. Na náhradě nákladů řízení spočívajících v jízdě má účastník právo na částky 598 Kč a 617 Kč (§ 182 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., vyhláška č. 440/2016 Sb., vyhláška č. 463/2017 Sb.).

Výslednou částku 11 965 Kč je třeba zvýšit o 21%, tedy o 2 512,65 Kč vzhledem k tomu, že právní zástupce účastníka je plátcem DPH (§ 137 odst. 3 o.s.ř.).

Celkovou částku 14 477,65 Kč je navrhovatelka povinna zaplatit účastníku na účet jeho právního zástupce ve lhůtě tří dnů od právní moci usnesení (§ 1 odst. 2 z.ř.s., § 149 odst. 1, § 160 odst. 1, § 151 odst. 6 o.s.ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

České Budějovice 28. února 2018

JUDr. Miloš Šimánek v.r.  
samosoudce