

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Jiřím Neradem v právní věci

navrhovatele: **Město Strakonice**, IČO 00251810
sídlem Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Michalem Čapkem
sídlem Na Boubín 203, 397 01 Písek

za účasti: **Společenství vlastníků jednotek Bezděkovská čp. 427 - 433, Strakonice**,
IČO 26091135,
sídlem Bezděkovská 429, 386 01 Strakonice II
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Šolcem
sídlem Vladislavova 250, 397 01 Písek

o určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění účastníka

takto:

- I. Usnesení shromáždění účastníka přijatá dne 25. 3. 2018 o:
ad a) realizaci a modernizaci systému vytápění a ohřevu vody od SUAS Alternative s.r.o. v objemu 13 118 482 Kč a
ad c) o přijetí úvěru k realizaci a modernizaci systému vytápění a ohřevu vody od SUAS Alternative s.r.o. ve výši 13 100 000 Kč z nejvýhodnější předložené nabídky,
jsou **neplatná**.
- II. Návrh, aby soud určil, že usnesení shromáždění účastníka přijatá dne 25. 3. 2018 o:
ad b) zateplení střechy v objemu 4 mil. Kč a
ad c) o přijetí úvěru na zateplení střechy do výše 3 900 000 Kč,
jsou neplatná, **se zamítá**.
- III. Žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů tohoto řízení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatel podal k níže podepsanému soudu dne 22. 6. 2018 návrh na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění účastníka, které se konalo dne 25. 3. 2018. Jedná se rozhodnutí podle bodu 5 pozvánky na shromáždění. Účastník takto měl odsouhlasit ad a) realizaci a modernizaci vytápění, ohřevu vody od Suas Alternative s.r.o. v objemu 13 118 482 Kč, ad b) zateplení střechy v objemu do 4 mil. Kč a ad c) přijetí úvěru na plánované akce do 17 000 000 Kč. Navrhovatel hlasoval proti přijetí citovaných usnesení. Důvodem je to, že stávající technologická úroveň vnitřní tepelné soustavy (zejména rozvod topné vody, regulace a otopná tělesa) odpovídají

kvalitou a úrovní době jejího vzniku a jakékoliv změny ve způsobu vytápění vyžadují její zásadní rekonstrukci. Rovněž tepelné technické vlastnosti obvodového pláště budovy zcela neodpovídají současným požadavkům a bylo by nutné provést potřebné zateplení a výměnu oken tam, kde zůstávají původní. Vše výše uvedené by vyvolalo další náklady, ke kterým není přihlíženo a nebyly tak zohledněny ve výši potřebných finančních prostředků. Dále s ohledem na rozsah předpokládaných prací, odpojení od centrálního zdroje tepla (dále jen CZT), výstavbu samostatných systémů vytápění a ohřevu vody (plynové kondenzační kotle, fotovoltaické elektrárny a tepelná čerpadla) je nutno posuzovat jako změnu stavby. Změna stavby dle článku XIV odst. 7 stanov účastníka vyžaduje souhlasu nejméně 75 % hlasů všech vlastníků, což se nestalo. Jedná se o investiční akci, jejíž předběžně vyčíslená hodnota činí 17 000 000 Kč. Jde o zásadní zásah do předmětných nemovitostí a do práva účastníka, který bude muset splácet tento úvěr cca 20 let. Statutární orgán účastníka ještě provedl písemné hlasování, když dne 22. 5. 2018 vyvěsil oznámení o jeho výsledku. Tento způsob hlasování však neodpovídá stanovám a proto je toto hlasování neplatné. Dále z pozvánky vyhotovené a vyvěšené dne 11. 3. 2018 a data konání schůze dne 25. 3. 2018 vyplývá, že nebyla splněna patnáctidenní lhůta k vyvěšení pozvánky 15 dnů před konání schůze.

2. Účastník se k návrhu vyjádřil tak, že pokud by došlo z jeho strany k porušení předpisů, pak zde ale není důležitý důvod ke zrušení přijatých rozhodnutí. Ten musí představovat především zásah do samotného právního postavení vlastníka jednotky či do podstaty předmětu jeho vlastnictví z hlediska účelu jeho užívání. To se nestalo, neboť rozhodnutí přijalo dostatečné kvórum vlastníků.
3. Z podané žaloby soud zjišťuje, že tato byla doručena soudu dne 22. 6. 2018, když ze zápisu ze shromáždění účastníka je patrné, že toto se konalo dne 25. 3. 2018.
4. Z pozvánky na shromáždění účastníka a z návrhu soud zjišťuje, že tato byla vyhotovena dne 11. 3. 2018, s tím že shromáždění se má konat dne 25. 3. 2018.
5. Ze zápisu z jednání shromáždění účastníka soud zjišťuje, že toto se konalo dne 25. 3. 2018 a že pod bodem 5 se jednalo o návrhu výstavby a realizace vlastního moderního zdroje vytápění (kotelny) a o principech výhodného financování. V rámci tohoto bodu byla představena firma SUAS Alternative s.r.o., jejíž hlavní činností je vývoj a výstavba samostatných systémů vytápění a ohřevu vody pro bytové domy. Financování by mělo proběhnout prostřednictvím úvěru na záměr vlastní kotelny, popř. zateplení střechy. Protože účastník nemá dostatek finančních prostředků, je možno čerpat úvěr v objemu 13, 1 mil. Kč, když včetně zateplení střechy až do 17 mil. Kč. Splatnost úvěru by byla 20 roků. V době hlasování byla účast na shromáždění ve výši 55,84 % vlastníků. Pro návrh zřízení samostatného zdroje vytápění bylo 71,34 % vlastníků bytových jednotek, pro zateplení střechy 82,97 % přítomných vlastníků a pro přijetí úvěru do maximální výše 17 mil. Kč 81,35 % přítomných vlastníků. Ve všech třech případech hlasoval navrhovatel proti. Ze zápisu dále vyplývá, že účastník měl ke dni 31. 12. 2017 na běžném účtu částku 6 169 786 Kč.
6. Z oznámení o výsledku písemného hlasování účastníka ze dne 22. 5. 2018 soud zjišťuje, že pro modernizaci zdroje vytápění rozhodlo 54,96 % všech vlastníků, pro zateplení střechy, včetně její opravy do 4 mil. Kč 60,30 % všech vlastníků a pro úvěr do výše 17 mil. Kč 55,34 % všech vlastníků. Předseda výboru účastníka se v textu podivuje nad tím, že někteří vlastníci bydlící pod střechou zamítli kvalitní opravu a zateplení střechy.
7. Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl S, vložka 1947 a výpisů z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted], LV č. [redacted] a LV č. [redacted] pro kat. ú. [redacted] vyplývá existence účastníka od 5. července 2005 a vlastnické právo navrhovatele ke čtyřem bytovým jednotkám v budově čp. [redacted] až [redacted] ve [redacted] a spoluvlastnictví navrhovatele ke společným částem domu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Kroupová.

8. V článku XIV. 3 stanov účastníka ze dne 2. dubna 2017 je mimo jiné uvedeno, že písemná pozvánka na shromáždění musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Pod bodem 6 písm. f) tohoto článku je mimo jiné uvedeno, že do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou dle článku XVI bodu 12 stanov. Podle naposledy uvedeného článku a bodu stanov v působnosti výboru účastníka je rozhodování mimo schválený rozpočet o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech. V bodu 7 tohoto článku je uvedeno: „Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. K přijetí usnesení ke změně prohlášení, které se dotkne práv a povinností všech vlastníků (např. změna velikosti podílů všech vlastníků nebo změna poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku z jiných důvodů, než v důsledku změny podílu na společných částech), je zapotřebí souhlasu 100 % hlasů všech vlastníků jednotek. K přijetí usnesení o úhradě mimořádného příspěvku mimo pravidelné měsíční platby, o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu nejméně 75 % hlasů všech vlastníků. V bodu 8 tohoto článku je uvedeno, že shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Dále se zde píše, že shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
9. Citované důkazy soud považuje za věrohodné, neboť se jedná vesměs o písemnosti, které ani žádnou ze stran sporu nebyly zpochybněny.
10. Skutkový závěr je nejprve takový, že návrh ve věci samé byl k soudu podán necelé tři měsíce před konáním shromáždění vlastníků jednotek.
11. Dále soud uzavírá, že shromáždění vlastníků se konalo čtrnáctý den po vyvěšení pozvánky na něj.
12. Další skutkový závěr soudu je takový, že vlastníci bytových jednotek na citovaném shromáždění projednávali všechny tři body návrhu dle bodu 5 pozvánky a rozhodli o nich způsobem, jak je uvedeno v zápisu z tohoto shromáždění ze dne 25. 3. 2018. Stalo se tak se znalostí přítomných vlastníků o stavu výše běžného účtu.
13. Podle § 1194 odst. 1 OZ společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Podle § 1206 odst. 1 OZ shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Podle druhého odstavce citovaného ustanovení 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, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Podle § 1208 písm. f) ad) 7 OZ do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného. Podle § 1209 odst. 1 OZ je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo 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 § 77 odst. 5 energetického zákona č. 458/2000 Sb. změna způsobu dodávky nebo změna způsobu

vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánu ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Podle § 142 odst. 2 o.s.ř. za použití § 1 odst. 3 z.ř.s. měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo.

14. Po právní stránce soud nejprve konstatuje, že návrh ve věci samé byl soudu podán ve lhůtě 3 měsíců od konání shromáždění účastníka. Byla tedy splněna podmínka uvedena v § 1209 OZ, a proto návrh je projednatelný.
15. Soud dále posuzoval ve smyslu naposledy citovaného paragrafu, zda je zde důležitý důvod pro to, aby v případě nezákonnosti (rozpor se zákonem či stanovami) některého ze tří rozhodnutí, došlo k jejich zrušení. O důležitý důvod se dle judikatury jedná (naposledy uveden třeba v odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 4567/2016) tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.
16. Pokud se tedy jedná o svolání shromáždění vlastníků, tak z dokazování vyplývá, že nebyla dodržena patnáctidenní lhůta ode dne jeho oznámení (11. 3. 2018) do dne jeho konání (25. 3. 2018), když uběhla pouze lhůta čtrnácti dnů. Vlastníci bytových jednotek, tedy i navrhovatel, měli o jeden den kratší možnost k přípravě na toto shromáždění stanovenou článkem XIV. 3 stanov.
17. Z obsahu výše citovaného judikatorního závěru nepřímo vyplývá, že upřednostňuje možnost zrušení rozhodnutí shromáždění SVJ, které jsou věcného charakteru. Aplikovatelné je tak na procedurální záležitosti pouze při hrubých chybách, které se stanou v procesu svolávání a při samotném jednání nejvyššího orgánu SVJ, znevýhodňujících vlastníky či společenství. Tato drobná chyba při svolávání shromáždění vlastníků nemohla zasáhnout do samostatného právního postavení vlastníků jednotek.
18. Soud je toho názoru, že toto porušení stanov nemohlo mít závažné právní následky, protože zkrácení poměrně dlouhé lhůty o jeden den těžko mohlo mít vliv na kvalitu přípravu vlastníků na shromáždění.
19. Z citovaného důvodu nelze tedy dospět k neplatnosti přijatých usnesení na shromáždění účastníka.
20. Soud dále k námitce navrhovatele posuzoval platnost písemného hlasování vlastníků účastníka po konaném shromáždění dne 25. 3. 2018. Dospěl k závěru, že k tomuto nelze přihlížet, neboť z článku XIV. 8 stanov vyplývá, že na shromáždění se hlasuje pouze veřejně a nešlo o případ, kdy je možno hlasovat pomocí hlasovacích lístků a mimo zasedání shromáždění. Soud tedy pro posouzení platnosti přijatých usnesení vychází ze zápisu z jednání shromáždění, kde je uvedena účast vlastníků jednotek na tomto shromáždění a jejich veřejné hlasování.
21. Pokud se jedná o prvé usnesení, tak soud nejprve posuzoval jeho platnost z hlediska možného porušení zákona při jeho přijetí v souvislosti s požadovaným kvorem a nutným počtem hlasů k jeho přijetí, které vyžaduje § 1206 OZ a zejména v tomto případě článek XIV. 7 stanov.
22. K tomu je nutno posoudit, zda přijaté usnesení se týká změny stavby či nikoli. Pokud by tomu tak nebylo, pak k přijetí tohoto usnesení postačuje účast prosté většiny vlastníků bytových jednotek na shromáždění a prosté většiny všech hlasů pro. V opačném případě je třeba, aby kvorum tvořili všichni vlastníci bytových jednotek a pro citované usnesení z nich hlasovalo nejméně 75 %.

23. Výstavba samostatného systému vytápění a ohřevu vody, tedy jeho odpojení od CZT je změnou stavby. Toto vyplývá z § 77 odst. 5 energetického zákona č. 458/2000 Sb. v návaznosti na stavební zákon č. 183/2006. V tomto směru soud opět vychází z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu a to konkrétně rozhodnutí zn. 3 As 26/2005, kde v první právní větě je uvedeno, že změna vytápění stavby je stavební úpravou dle § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.), a tedy změnou stavby ve smyslu § 54 téhož zákona. Toto rozhodnutí bylo sice přijato za překonané zákonné stavební úpravy, nicméně pozdější judikatura vydaná po účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 na shora citovaný judikaturní závěr v odůvodnění odkazovala (viz. např. veřejně dostupné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, č.j. 9 As 52/2011-159 na straně 5 v pátém odstavci v souvislosti s ust. § 77 odst. 5 energetického zákona je uvedeno: „*Předmětem posuzovaného řízení bylo výhradně dodatečné provedení (změny) stavby bytového domu Jablonec nad Nisou) stavební úpravy za účelem instalace tepelných čerpadel pro vytápění domu tak, jak byly stavebníkem specifikovány v žádosti o vydání rozhodnutí. Dle příslušných ustanovení energetického zákona je na základě stavebního povolení (nyní rozhodnutí o dodatečném povolení stavby) stavebník oprávněn provést změnu stavby spočívající ve změně vytápění. Vytápění konkrétní stavby je totiž její nedílnou součástí a spolu s dalšími technickými vybaveními zabezpečuje způsob využití stavby, pro který byla navržena a provedena, a ke kterému bylo následně povoleno její užívání. Proto je změnou způsobu vytápění stavby spočívající v odpojení stavby od CZT a provedení nového zdroje tepla (např. kotelny) nutno posuzovat jako změnu stavby a ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona ji projednat ...“).*
24. Z výše uvedeného je tedy patrné, že na shromáždění k prvému bodu bylo rozhodováno o změně stavby. Tedy nebylo dodrženo kvorum představující účast všech vlastníků bytových jednotek v domě, který účastník spravuje a tím pádem ani nebyla dodržena tříčtvrtinová většina z tohoto kvóra pro přijetí usnesení.
25. Vedle tohoto flagrantního porušení stanov soud dále posuzoval, zda je tu důležitý důvod pro zrušení tohoto usnesení.
26. Tento soud neshledává z hlediska případného zásahu do podstaty předmětu vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Uvedený dům totiž bude dále sloužit zejména k bydlení a nedojde k jeho přístavbám, nástavbám či dostavbám.
27. Naopak soud shledává důležitý důvod pro zrušení tohoto rozhodnutí v tom, že významným způsobem zasáhne do právního postavení vlastníků bytových jednotek i celého společenství. Jedná se totiž o rozsáhlou stavební akci, vyžadující vysoké investice v hodnotě cca 13 000 000 Kč, k jejíž nebo aspoň k její převážné části nemá účastník dostatečné finanční prostředky a tato by musela být kryta úvěrem. Ten sebou přináší další náklady zejména v podobě úroků a zátěž všech členů společenství v podobě jistění úvěru, které vesměs finanční ústavy řeší hypotékou. Přijatým usnesením tedy dochází ke změně právního postavení vlastníků jednotek a samotného společenství v podobě finanční náročnosti uvedené akce a omezení vlastnického práva v podobě jejího zajištění.
28. Z výše uvedených důvodů soud dospívá k závěru, že je zde důležitý důvod, aby toto rozhodnutí přijaté v rozporu se zákonem, resp. se stanovami, bylo zrušeno, a proto soud tak I. výrokem pod bodem ad a) učinil.
29. Pokud tedy soud shledává neplatnost usnesení o realizaci a modernizaci systému vytápění a ohřevu vody také z důvodu nutnosti úvěru do 13 100 000 Kč, pak je zde také i důležitý důvod k tomu, aby i usnesení o možnosti převzetí úvěru do této výše bylo ze stejných důvodů neplatné, přestože bylo přijato prostou většinou přítomných členů. Soud proto takto druhou částí I. výroku rozhodl.

30. Ke druhému přijatému usnesení soud zjistil, že toto bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných vlastníků na shromáždění. Zateplení střechy spojené s její opravou soud nepovažuje za změnu stavby.
31. Při přijetí tohoto usnesení tedy účastník neporušil ustanovení § 1206 OZ a stanovy a je tedy třeba posoudit, zda je zde důležitý důvod pro zrušení tohoto rozhodnutí.
32. Soud dospívá k názoru, že nikoliv, neboť v případě realizace tohoto záměru se nezasáhne do podstaty vlastnictví domu z hlediska jeho využití, ani vážně do právního postavení vlastníků či společenství. Jedná se totiž o investici, která může být provedena samostatně a zahrnuje v sobě i opravu, která je u střech nutná. Její výše, případně poskytnutí úvěru do 4 mil. Kč, je jistěna hotovostí na běžném účtu účastníka. V této souvislosti soud dospívá k závěru, že zátěž případnými úroky z úvěru či zajištění hypotékou je převážena užitečností této akce v souvislosti s dobovým zvýšením úrovně bydlení a nutnými opravami.
33. V této souvislosti soud při posuzování důležitého důvodu pro případné zrušení rozhodnutí účastníka přihlédl i k tomu, že tento je třeba vykládat restriktivně, neboť se jedná o zásah do soukromoprávních vztahů, kde platí nepsaná zásada zdrženlivosti.
34. Z těchto důvodů soud II. výrokem ad a) v této části žalobu zamítl.
35. Pokud se týká o možnost přijetí úvěru na zateplení střechy, pak toto opět odkazuje na úvahy soudu ke druhému napadenému výroku o schválení tohoto záměru. Pokud tedy soud považuje za nezávadné usnesení o zateplení střechy v objemu 4 mil. Kč, pak přijetí úvěru do částky 3 900 000 Kč za shora uvedených podmínek je adekvátní. Soud proto druhou částí II. výroku zamítl návrh na vyslovení neplatnosti přijetí úvěru do výše 3 900 000 Kč.
36. Posledním výrokem soud rozhodl, že žádná ze stran nemá nárok na náhradu nákladů řízení, neboť obě strany byly ve sporu úspěšné či neúspěšné cca z jedné poloviny.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Českých Budějovicích.

České Budějovice 25. února 2019

JUDr. Jiří Nerad v. r.
samosoudce