

USNESENÍ

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní Mgr. Pavlou Halfarovou v právní věci

navrhovatele: **Zdeněk B.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Hampelem, Ph.D.
sídlem Nivnická 388/12, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

za účasti: **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1388/7 v Novém Jičíně,
Dostojevského, IČO 26834855**
sídlem Dostojevského 1388/7, 741 01 Nový Jičín
zastoupené Mgr. Tomášem Pavlíkem, advokátem
sídlem K Nemocnici 166/14, 741 01 Nový Jičín

o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek

takto:

- I. Vyslovuje se neplatnost usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1388/7 v Novém Jičíně, Dostojevského, IČO 26834855, konané dne 26. 4. 2017, kterým bylo pod bodem 4) programu jednání rozhodnuto o příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 18 Kč/m² měsíčně s datem od 1. 5. 2017, o příspěvku na správní režii SVJ ve výši 250 Kč na jednotku měsíčně a o příspěvku na osobu pověřenou správou domu ve výši 118 Kč na jednotku měsíčně.
- II. Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1388/7 v Novém Jičíně, Dostojevského, IČO 26834855, sídlem Dostojevského 1388/7, 741 01 Nový Jičín je povinno zaplatit navrhovateli na plné náhradě nákladů řízení částku 73 804 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí, k rukám advokáta navrhovatele řízení.

Odůvodnění:

- 1 Návrhem doručeným soudu dne 25. 7. 2017 se navrhovatel domáhal, aby soud vyslovil neplatnost rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek domu č.p. 1388/7 v Novém Jičíně, Dostojevského, IČO 26834855 (dále jen společenství) konaného dne 26. 4. 2017, přijatých pod body 3), 4) a 5). V návrhu tvrdil, že:

Shodu s prvopisem potvrzuje Beata Valeriánová.

- a) je vlastníkem bytové jednotky 1388/7, číslo bytu xxx, s podílem na společných částech domu o velikosti 5141/43351,
 - b) pozvánkou ze dne 10. 4. 2017 bylo na 26. 4. 2017 svoláno shromáždění společenství,
 - c) navrhovatel se dne 26. 4. 2017 před 18. hodinou dostavil k bytu č. 6 (do kterého bylo shromáždění svoláno) společně se svým zástupcem Pavlem P., kterému udělil plnou moc k zastoupení. Navrhovatel se sám hodlal shromáždění účastnit a současně chtěl, aby se jednání shromáždění účastnil také jeho zástupce. Svolatel mu odmítl vstup do bytu s odůvodněním, že na jednání bude vpuštěn buď on sám, bez svého zástupce, nebo pouze jeho zástupce,
 - d) navrhovatel považoval přijatá rozhodnutí shromáždění za neplatná a poukazoval na to, že mu dosud nebyl doručen zápis z jednání,
 - e) za problematické považoval místo konání - soukromý byt, kdy nejde o prostor, do něhož by mohli jednotliví vlastníci volně vstupovat,
 - f) jestliže došlo k nevpuštění navrhovatele a jeho zástupce na místo jednání, jde o zásadní omezení jeho základního práva určeného stanovami společenství (čl. XI. bod 1.odst. 2),
 - g) přijatá rozhodnutí pod body 3,4,a 5 mají znak významné záležitosti, týkající se domu, jde tudíž o důležitý důvod na straně navrhovatele, jak to předpokládá § 1209 odst. 1 o.z.,
 - h) mezi navrhovatelem a Pavlem P. došlo ke sjednání smluvního zastoupení dle § 441 odst. 1 o.z., Tímto současně nezaniká jeho právo účasti na právním jednání společně se zástupcem,
 - i) navrhovatel se shromáždění nezúčastnil, z pohledu konstantní judikatury má postavení přehlasovaného vlastníka.
- 2 Na podaném návrhu setrval navrhovatel v průběhu celého řízení před soudem prvního stupně.
- 3 U jednání soudu měl za to, že mezi stranami je nesporné to, že navrhovatel je členem společenství a vlastníkem předmětné bytové jednotky, že na den 26. 4. 2017 bylo svoláno shromáždění, že navrhovateli spolu s jeho zástupcem nebylo umožněno se tohoto zúčastnit. Měl tak za to, že zde zůstávají dvě právní otázky a to jednak posouzení vhodnosti konání shromáždění v soukromém bytě a dále přípustnost zastoupení na shromáždění. V této souvislosti poukázal na rozhodnutí zdejšího soudu sp. zn. 29 Cm 90/2016 a dále na rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2657/2016, kde v obou rozhodnutích je možnost zastoupení na shromáždění připuštěna. K otázce postavení navrhovatele, jakožto přehlasovaného vlastníka soudně, jako v návrhu, s poukazem na konstantní judikaturu, tvrdil, že za přehlasovaného vlastníka je považován i ten vlastník, který se jednání nezúčastnil. K otázce důležitého důvodu uvedl, že navrhovatel se domáhá vyslovení neplatnosti záležitostí projednávaných pod body 3, 4, 5 programu, když důležitost těchto otázek plyne ze samotné pozvánky. Jedná se zejména o schválení účetní závěrky, rozpočtu na příští rok, a také rozhodování o výši příspěvků vlastníka, které přímo dopadá do majetkové sféry navrhovatele. K otázce ústavnosti uvedl, že je to navrhovatel, který je poškozen tím, že mu bylo znemožněno se jednání zúčastnit a vykonávat tak základní práva, která mu s účastí plynou. Dále tvrdil, že navrhovatel se v bytě v době, kdy jak tvrdí protistrana, mělo dojít k opětovné výzvě k dostavení se na jednání shromáždění, nenacházel.
- 4 Společenství se k podanému návrhu vyjádřilo podáním doručeným soudem dne 18. 10. 2017, ve kterém navrhl podaný návrh zamítnout, a tvrdilo, že:

- a) při osobním převzetí pozvánky navrhovatel proti místu konání shromáždění ničeho nenamítal,
 - b) ke dni konání shromáždění nebyly platně přijaty stanovy společenství, které by upravovaly oprávnění vlastníka nechat se na jednání shromáždění zastoupit (a odkázal přitom na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 33399/2010), společenství proto postupovalo v souladu se závěry daného rozhodnutí,
 - c) po telefonické konzultaci s advokátkou společenství, ke které došlo v průběhu jednání shromáždění, kdy bylo doporučeno navrhovatele spolu s jeho zástupcem na jednání vpustit, se vydal k bytu navrhovatele zástupce společenství, zvonil na zvoněk, slyšel, že navrhovatel je v bytě se svým zástupcem přítomen, nikdo mu však neotevřel,
 - d) zápis ze shromáždění byl navrhovatel následně vhozen do schránky bytu, tento tvrdil, že jej neobdržel, byl mu proto dne 13. 6. 2017 zaslán písemně, prostřednictvím právního zástupce společenství.
- 5 U jednání soudu společenství tvrdilo, že navrhovatel nesplňuje základní předpoklady, proto aby se v souladu s ust. § 1209 odst. 1 o.z. mohl domoci u soudu přezkumu usnesení shromáždění, když zákon v tomto případě dává takové právo přehlasovanému vlastníkovi. Navrhovatel se sám vzdal práva účastnit se shromáždění, když nereagoval na zvonění a výzvu, aby se na jednání i se svým zástupcem vrátil. Dále mělo za to, že není naplněn ani další předpoklad přezkumu, a to existence důležitého důvodu, když tento navrhovatel dosud netvrdí, ani neprokazuje. V tomto směru odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, ve kterém je popsáno, co je možno za důležitý důvod považovat. Vzhledem k obsahu projednávaných záležitostí měl za to, že důležitý důvod dán není. V souladu s tím, co již bylo uvedeno v písemném vyjádření, uvedl, že postup navrhovatele, který se domáhá vyslovení neplatnosti shromáždění za situace, kdy sám tvrdí, že ani nezná obsah přijatých usnesení, lze považovat za určitý projev „kverulantství“ poškozující společenství. Nejvyšší soud se ve zmiňovaném rozhodnutí vyjádřil k přezkumu usnesení shromáždění tak, že se jedná o ultima ratio, a proto je nutno na danou věc nahlížet v kontextu s tímto stanoviskem. Souhlasilo s tím, že výše příspěvku na činnost společenství je otázkou, která má dopad do majetkové sféry navrhovatele, nicméně sama tato skutečnost nenaplnuje předpoklad důležitého důvodu tak, jak byl vymezen ve shora zmiňovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu. Mělo za to, že je na navrhovateli, aby tvrdil, jakým konkrétním způsobem dané rozhodnutí významně zasahuje do jeho majetkových poměrů.
- 6 Soud ve věci rozhodl usnesením ze dne 11. 1. 2018, č.j. 28 Cm 197/2017-45 tak, že podaný návrh zamítl s odůvodněním, že v daném případě, s ohledem na předmět jednání shromáždění, není dán důležitý důvod pro přezkoumání usnesení. Soud dále vyslovil, s ohledem na předchozí judikaturu, závěr o tom, že navrhovatel neměl právo domáhat se, aby na jednání shromáždění byl přítomen současně on i jeho zástupce. Současně neshledal v rozporu se zákonem ani místo konání shromáždění.
- 7 Vrchní soud v Olomouci, usnesením ze dne 28. 11. 2018, č.j. 8 Cmo 78/2018 rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil.
- 8 Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 6. 2. 2020 sp. zn. 26 Cdo 1051/2019-140 rozhodnutí soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí dospěl k závěru, že byla-li vlastníkovi odeprána možnost zúčastnit se shromáždění a podílet se tak na jeho rozhodování, jde o natolik závažné porušení zákona znemožňující výkon jeho práva, že je zásadně důležitý důvod pro přezkoumání přijatých

rozhodnutí bez ohledu na jejich obsah. Dovolací soud soudu prvního stupně uložil, aby v dalším průběhu řízení posoudil, zda stanovy společenství měly v době konání shromáždění nějakou zvláštní úpravu účasti zástupců vlastníků na shromáždění a zda nejsou předpoklady pro aplikaci § 260 o.z. a výjimečné nevyslovení neplatnosti usnesení s ohledem na princip proporcionality.

9 Navrhovatel v podání doručeném soudu dne 20. 4. 2020:

a) s odkazem na odbornou literaturu, na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009 sp. zn. 7 Cmo 188/2009, na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 66/2011, 29 Odo 634/2005, 29 Cdo 3496/2008 a na ust. § 13 o.z. namítal, že důvody pro vyslovení neplatnosti jsou dány v případě, kdy člen neobdrží spolu s pozvánkou podklady k jednání, kdy je členovi úmyslně znemožněno jednání se zúčastnit a tvrdil přitom, že v projednávané věci došlo k záměrnému, ještě intenzivnějším znemožnění zúčastnit se shromáždění, a to zabráněním vstupu do bytu, kde se shromáždění konalo.

b) s odkazem na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 225/2013 dále namítal, že znemožnění interakce členům společenství zúčastnivším se schůze shromáždění vlastníků, představuje závažný zásah do práv vlastníků jednotek. V tomto směru tvrdil, že přítomností navrhovatele a jeho zmocněnce mohlo být rozhodnutí společenství v další důležité záležitosti zvráceno, a to řádným vysvětlením projednávané otázky plateb na správu všem členům společenství, kdy společenství nastavilo platbu nesprávně, podle § 1180 o.z., tedy v rozporu s platným právem regulujícím právní vztahy společenství vzniklých podle zák. č. 72/1994 Sb. (dále jen BytZ), a to v nesprávném poměru, v rozporu s prohlášením vlastníka a v rozporu s platnými stanovami, ve kterých byla platba nastavena podle zák. 72/1994 Sb. V tomto směru také odkázal na kupní smlouvy o převodu jednotek do vlastnictví, ve kterých je uvedeno, že pravidla na přispívání na správu jsou součástí prohlášení a kupující podpisem této smlouvy přistupuje na tyto pravidla. Pokud by mělo dojít ke změně pravidel regulujících platbu na správu uvedených v prohlášení, museli by s touto změnou souhlasit všichni vlastníci, jednalo by se o změnu prohlášení.

c) společenství rozhodlo o věci, která nespádala do jeho působnosti, pokud rozhodovalo k nastavení plateb na správu (s odkazem na rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 29 Cm 25/2015).

d) pokud shromáždění jednalo o nákladné opravě domu, schválení ekonomické zprávy, schválení rozpočtu na další období, pak to jsou důležité záležitosti (Vrchní soud Praha sp. zn. 225/2013).

e) s poukazem na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 315/2016 tvrdil, že ustanovení o Bytovém spoluvlastnictví (oddíl 5) co do obsahu a rozsahu vlastnictví jednotek se nevztahují na tzv. „staré jednotky“. S odkazem na odbornou literaturu dále tvrdil, že jde-li o změnu stanov přijatých podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, je v těchto případech třeba respektovat právní úpravu obsaženou v těchto stanovách. Dále poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3100/2013, který konstatoval, že i když byl BytZ s účinností od 1. 1. 2014 zrušen, stejně jako ObčZ1964 a bytové spoluvlastnictví je upraveno o.z., právní poměry vzniklé před účinností o.z. se řídí dosavadními předpisy. Uváděl, že tyto závěry jsou konzistentní s Výkladovými stanovisky č. 7, č. 10, č. 16 a č. 19 Expertní skupiny komise pro aplikaci nové civilní legislativy ze dne 7. 6. 2013 a 3. 3. 2014 o tom, že Společenství vlastníků jednotek vzniklé před účinností o.z. se bude i po účinnosti o.z. nadále řídit vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., i když tento právní předpis pozbyde účinnosti ke dni 31. 12. 2013. Stanovy se totiž stávají součástí vnitřních právních předpisů této právnické osoby. Pokud společenství - nepovinně – přijalo stanovy vlastní, pak tyto stanovy vlastní stanovy v zásadě vzorové stanovy nahradily.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beata Valeriánová.

f) tvrdil, že bytové jednotky vzniklé za účinnosti BytZ podléhají, jde-li o úpravu hospodaření regulaci podle tohoto zákona, nikoli podle § 1180 o.z. Platba na správu je nyní nastavena v rozporu s prohlášením vlastníka, přičemž platí, že § 1180 o.z. nelze užít na vlastníky jednotek vymezených podle BytZ. Společné části domu vymezené v § 1180 o.z. se v domě, v němž vlastní bytovou jednotku i žalobce nenacházejí. Současně je zřejmé, že takto vymezenou společnou část domu BytZ nezná, přičemž oba právní režimy nelze kombinovat.

g) tvrdil, že není povinen přispívat na správu v právním režimu § 1180 o.z., neboť společenství vzniklo za účinnosti BytZ. Vlastníci jednotek, ke kterým patří balkony, mají dle prohlášení právo tyto společné prostory užívat, ale i povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě. V Prohlášení vlastníka stíhá povinnost oprava údržby balkonu vlastníka bytu s balkonem (na jeho náklady). Nejsou-li v domě podle o.z. vymezeny společné části domu užívané jen některými vlastníky, nejsou v domě vymezeny ani ty části, které mají podle obč. zák. sloužit vlastníkům jednotek společně, protože v domě nejsou vymezeny bytové jednotky podle o.z. Platba na opravy je určena výlučně na opravy a údržbu společných částí domu vymezené podle BytZ a Prohlášení vlastníka. V domě společenství se společné části domu vymezené podle § 1180 o.z. skutečně nenachází, proto ani navrhovatel nemůže přispívat podle § 1180 o.z. na něco, co nevládní, resp. nespolutvádní, co se v domě nenachází.

h) dle navrhovatele tak ve společenství vlastníků musí být nastaveny platby dvě. Jedna platba pro všechny vlastníky podle podílů na společných částech všech a druhá platba pro vlastníky jednotek jen některých vlastníků užívajících společnou část domu, které slouží jen jim (byty s balkony). Tak tomu ovšem ve schválených stanovách není.

i) stran příspěvku na správu (§ 1180 odst. 2 o.z.) navrhovatel uvedl, že u bytových jednotek vzniklých za účinnosti BytZ není možné nastavit příspěvek na správu podle § 1180 odst. 2 o.z. když toto ustanovení nemá kogentní povahu, nejde o statusovou věc ani o otázku právní regulace. Tento právní režim by bylo možné nastavit pouze na základě regulace zakotvené ve stanovách společenství a jen za souhlasu vlastníků všech jednotek. V posuzované věci musí být platba pro všechny vlastníky nastavena podle velikosti spoluvlastnického podílu. S citací rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 4294/2011 pak uvedl, že shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmělo odchýlit od pravidla uvedeného v 15 odst. 1 BytZ, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením. Navrhovatel pak dále tvrdil, že k jiné platbě na správu je nutná dohoda všech vlastníků, tento úkon nepatří do působnosti shromáždění, ale do působnosti jednotlivých vlastníků.

10 V podání doručeném soudu dne 9. 6. 2020 navrhovatel zopakoval své tvrzení o důsledcích neobdržení resp. pozdního obdržení podkladů pro jednání shromáždění, o tom, že v době konání shromáždění platily stanovy schválené za účinnosti BytZ proto platba na správu musela být nastavena podle těchto stanov, v souladu s BytZ a v souladu s prohlášením vlastníka, nikoliv podle § 1180 o.z., změna výše poměru při hrazení příspěvku na správu nenáleží do působnosti shromáždění.

11 Soud prvního stupně ve věci opětovně rozhodl usnesením ze dne 15. 6. 2020 č.j. 28 Cm 197/2017-175 a to tak, že v odstavci I. výroku neplatnost usnesení shromáždění kterým bylo pod bodem 3) programu jednání rozhodnuto o schválení výsledků hospodaření za rok 2016 a schválení účetní závěrky za rok 2016 nevyslovil, v odstavci II. výroku vyslovil neplatnost usnesení shromáždění, kterým bylo pod bodem 4) programu jednání rozhodnuto o příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 18 Kč/m² měsíčně s datem od 1. 5. 2017, o příspěvku na správním režii SVJ ve

výši 250 Kč na jednotku měsíčně a o příspěvku na osobu pověřenou správou domu ve výši 18 Kč na jednotku měsíčně, v odstavci III. výroku nevyslovil neplatnost usnesení shromáždění, kterým bylo pod bodem 4) programu rozhodnuto o výměně vodoměrů v bytech v červnu 2017, v odstavci IV. výroku vyslovil neplatnost usnesení shromáždění, kterým bylo pod bodem 5) programu rozhodnuto o rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostorů v domě na osoby a kontrole komínů dle počtu zaústění jednotek do komínů, v odstavci V. výroku rozhodl, že o usnesení shromáždění, kterým bylo pod bodem 5) programu rozhodnuto o vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek, studená voda - dle vodoměrů vody nejde a na rozhodnutí se v této části hledí jako by nebylo přijato a konečně v odstavci VI. výroku zavázal Společenství povinností zaplatit navrhovateli náhradu nákladů řízení. Odstavce I.,III., IV. a V. výroku rozhodnutí nebyly napadeny odvoláním a nabyly právní moci dne 19. 8. 2020.

- 12 Proti odstavcům II. a VI. výroku rozhodnutí podalo Společenství odvolání. Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 8. 12. 2020, které nabylo právní moci dne 8. 1. 2021 č.j. 8 Cmo 155/2020-206 rozhodnutí krajského soudu v napadené části zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Ve svém rozhodnutí předně upozornil na to, že pokud bylo pod bodem 4) programu jednání rozhodnuto o příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 18 Kč/m² měsíčně s datem od 1. 5. 2017 pak tato výše příspěvku byla stanovena v závislosti na velikostech spoluvlastnických podílů nikoli pro všechny vlastníky stejně a závěr krajského soudu tak neodpovídá učiněným skutkovým zjištěním. Odvolací soud dále uvedl, že : „Úprava čl. XI. bod 2 stanov ze dne 29. 4. 2004 představuje (může představovat) přípustný odklon od pravidla zakotveného v § 15 ZVB, odpovídajícího ust. § 1180 odst. 1 a 2 o.z.“. Odvolací soud zaujal dále názor, že: „Založil-li soud prvního stupně závěr o neplatnosti označeného usnesení toliko na úsudku o potřebě schválení usnesení všemi členy SVJ, protože jde o změnu pravidla stanoveného v § 15 ZVB, který je však dle názoru odvolacího soudu nesprávný, protože ke změně tohoto pravidla již došlo schválením stanov, jež umožňují některé náklady stanovit v závislosti na výši spoluvlastnického podílu a jiné jako díl připadající na bytovou jednotku, je potřeba posoudit soulad přijatého usnesení shromáždění se stanovami, jako zásadní otázku, a to i ve vztahu k ostatním odvolacím námitkám“. Odvolací soud dále uvedl, že :“Ze zápisu ze shromáždění společenství konaného dne 26. 4. 2017 k bodu 4), především pak z výpisu z usnesení shromáždění soud prvního stupně učinil zjištění o přijatém usnesení, které však formulačně nelze jednoznačně podřadit pod jednotlivou část čl. XI. bod 2 stanov, což bude třeba objasnit a svým významem tak půjde o „ rozsáhlé doplnění dokazování“. Odvolací soud proto soudu prvního stupně uložil zabývat se především výkladem čl. XI, bodu 2 stanov a podřazením jednotlivých částí přijatého usnesení shromáždění pod bodem 4) pod příslušnou část stanov.
- 13 V návaznosti na závěry plynoucí z rozhodnutí odvolacího soudu doplnili účastníci řízení (na výzvu soudu) svá skutková tvrzení:
- 14 Společenství v podání doručeném soudu dne 4. 5. 2021 tvrdilo, že formou notářského zápisu ze dne 29. 4. 2004 byly přijaty stanovy, v rámci kterých byla povinnost členů SVJ přispívat na správu domu a pozemku stanovena odlišně od tehdy platného a účinného ust. § 15 z.č. 72/1994 Sb. Pro přijetí stanov hlasovali všichni tehdejší vlastníci jednotek a bylo tak naplněno ust. § 15 odst. 1 z.č. 72/1994 Sb.- tedy uzavřena dohoda všech vlastníků jednotek o od zákona odchylném způsobu přispívání členů SVJ na správu domu a pozemku. Úprava způsobu přispívání na správu domu a pozemku je uvedena v článku XI: citovaných stanov. Krytí nákladů na provoz a opravy jsou určovány podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu a náklady správy a pojištění se pak rozvrhují stejným dílem na každou jednotku. Rozhodnutí přijaté předmětným

shromážděním pod bodem 4) je tak dle názoru SVJ v souladu s dohodou obsaženou ve stanovách z 29. 4. 2004. Společenství dále tvrdilo, že pokud je v rozhodnutí uváděno, že příspěvky na správní činnost dle § 1180 odst. 2 o.z. se platí konkrétní částkou za jednotku a měsíc, tak pak je toto rozhodnutí v souladu se stanovami, neboť odkaz na ustanovení § 1180 odst. 2 o.z. znamená, že se takto platí na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, což zase odpovídá ust. čl. XI. odst. 2 odrážka první stanov z roku 2004, které platbu za tyto činnosti stanoví dle počtu jednotek v domě.

- 15 Navrhovatel v podání doručeném soudu dne 10. 9. 2021 k rozhodnutí odvolacího soudu uváděl, že pokud tento formou citace čl. XI bod 2 stanov ze dne 29. 4. 2004 bez dalšího uzavřel, že takto „uvedený způsob výpočtu příspěvku ve stanovách“ podle jeho názoru „představuje (může představovat) přípustný odklon od pravidla stanoveného v § 15 ZVB, odpovídajícího ust. § 1180 odst. 1 a 2 OZ“ a konkrétně uvádí, že „podíl na nákladech se stanoví jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladu správy“ pak měl-li by být (do značné míry neurčitý resp. nezdůvodněný) závěr odvolacího soudu správný (odvolací soud se toliko domnívá, že to tak „může být“), dozajista by toto pravidlo bylo již dříve využito nejen v argumentaci společenství, ale zejména by na ně z úřední povinnosti poukázal sám soud. Navrhovatel tvrdil, že platby na správu podle § 1180 o.z. nikdy ve společenství realizovány nebyly a dále, že platby nebylo možné stanovit v režimu ust. § 1180 o.z. neboť o tom nebyla sjednána žádná dohoda všech vlastníků a k odchýlení se od ust. § 15 odst. 1 ZVB rovněž nedošlo, neboť před schválením stanov nebyla přijata dohoda všech vlastníků o jiném způsobu platby na správu než podle výše spoluvlastnických podílů. Dále navrhovatel poukazoval na to, že společenství je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a tedy není v jeho pravomoci (a to ani prostřednictvím shromáždění vlastníků) vykonávat správu jednotek (které jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků). Článek XI bod 2 stanov se proto logicky netýká (a ani nemůže) příspěvku na správu domu a pozemku, ale týká se správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství (jedná se o pravidlo převzaté z Nařízení vlády ČR č. 322/2000 Sb.) Dále dodal, že takový případ u společenství není resp., dosud nenastal, neboť toto žádnou správu jednotky ve společném spoluvlastnictví nevykonává resp. ji nevládní. Dle navrhovatele tak členové společenství mají povinnost platit na správu domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, což jednoznačně plyne z čl. V stanov - Práva a povinnosti člena společenství přičemž co se rozumí správou domu je uvedeno v čl. III. stanov v rubrice nazvané Předmět činnosti a také v Prohlášení vlastníka. Toto plyne také z dosavadního způsobu plateb, kdy vlastníci jednotek od vzniku společenství neplatili jinak než podle výše spoluvlastnických podílů a rovněž ze snahy společenství tento způsob změnit, což bylo poprvé „zkoušeno“ na jednání shromáždění dne 25. 2. 2016. Odporuje přirozené logice, aby výbor společenství na shromáždění konaném dne 25. 2. 2016 navrhoval úpravu platby na správu způsobem, kterým se (údajně) platí již od vzniku společenství. Navrhovatel rovněž poukazoval na rozpoznatelnost aplikovaného způsobu stanovení výše plateb z účetních dokladů, a to z vyúčtování plateb na správu domu a pozemku od vzniku do roku 2016. S odkazem na judikaturu Vrchního soudu v Olomouci č.j. 8 Cmo 176/2020-135 pak navrhovatel zopakoval svou argumentaci, že odklon od úpravy dle ust. § 15 odst. 1 ZVB byl možný pouze za situace, kdy zde byla předchozí dohoda, jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, přičemž rozhodnutí NS ČR sp. zn. 31 Cdo 4294/2011 plyne, že dohoda spoluvlastníků není totéž, co rozhodnutí shromáždění společenství. K částce 18 Kč měsíčně za m² podlahové plochy pak

navrhovatel (s poukazem na rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 913/2019) tvrdil, že každá jednotlivá položka tvořící příspěvek na správu musí být stanovena správně, resp., byť by byl předpis příspěvku na správu neplatný jen v jedné části, bude celkové vyúčtování v nesprávné výši a je na to třeba hledět tak, že platba na správu jako celek je nastavena nesprávně. Navrhovatel dále tvrdil, že v zápisu rozhodnutí shromáždění pod bodem 4) nejsou stanoveny platby za balkony resp. výši platby nelze zjistit a nelze také zjistit kolik činí platba za služby a platba na správu. Navrhovatel má tak za to, že rozhodnutí je neurčitě a tedy v celém rozsahu za neplatné a nelze k němu přihlížet (s poukazem na rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. 4. 2014 sp. zn. 29 Cm 25/2015-34).

- 16 Na základě důkazů zjistil soud po stránce skutkové;
- 17 Z náhledu do Katastru nemovitostí, že navrhovatel je vlastníkem jednotky 1388/1 v budově č. p. 1388 Nový Jičín, s podílem na společných částech ve výši 5141/43351. V budově č.p. 1388 je celkem 8 bytových jednotek. Podíl vlastníků jednotek na společných částech je stanovený pro každou z jednotek odlišně.
- 18 Z pozvánky na shromáždění konané dne 26. 4. 2017, že výbor společenství svolává jednání shromáždění, které se bude konat ve středu 26. 4. 2017 v 18:00 hodin v bytě č. 6 (vlastník Jan Č.) v domě Dostojevského 7. Program shromáždění vlastníků: 1) Presence členů společenství vlastníků, 2) Stanovení zapisovatele ze shromáždění společenství a ověřovatele zápisu 3) Projednání a odsouhlasení výsledků hospodaření SVJ za rok 2016, schválení účetní závěrky za rok 2016, 4) Schválení návrhu plánu hospodaření SVJ pro rok 2017, schválení měsíčních příspěvků členů SVJ na provoz a správu společných částí domu dle § 1180 (1) a (2) NOZ a jejich splatnosti 5) Rozhodnutí shromáždění vlastníků k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek 6) Různé, podněty, připomínky členů společenství vlastníků, 7) Závěr shromáždění společenství vlastníků. Materiály jsou zasílány společně s touto pozvánkou. Datum 10. 4. 2017. Na tištěné pozvánce je rukou dopsán text – předáno p. B. 1x pozvánka na schůzi, 1x návrh rozpočtu SVJ R 2017 a podpis B.
- 19 Ze zápisu ze shromáždění společenství konaného dne 26. 4. 2017, že:
 - jednání se zúčastnilo 89,9 % všech členů (bez p. B.).
 - dostavil se p. B. se svým zástupcem P. a předložili plnou moc ověřenou právníkem. Přesto všichni přítomní trvali na svém, že bude přítomen jen jeden z výše jmenovaných. Po telefonické poradě s naší advokátkou Mgr. Brucknerovou „jsme šli“ pro oba jmenované, aby se zúčastnili schůze SVJ. Tito „nám,, na zvonění neotevřeli a dále se shromáždění nezúčastnili.
 - programem schůze bylo pod body 3) projednání a odsouhlasení výsledků hospodaření SVJ za rok 2016, schválení účetní závěrky za rok 2016, 4) Schválení návrhu plánu hospodaření pro rok 2017, schválení měsíčních Příspěvků členů SVJ na provoz a správu společných částí domu dle § 1180 1) a 2 NOZ a jejich splatnosti a 5)Rozhodnutí shromáždění vlastníků k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek.
 - pod bodem 3) je uveden text: S výsledkem hospodaření a účetní závěrkou za rok 2016 nás seznámil předseda SVJ s tím, že s účetní závěrkou byl seznámen výbor SVJ u osoby pověřené některými úkony správou domu a pozemku a předkládá ji shromáždění. Podotkl, že vlastníci již v předstihu obdrželi: - čerpání příspěvku na opravy domu (na spoluvlastnický podíl). Nevyčerpaný příspěvek z roku 2016 se převádí jako počáteční stav roku 2017 a bude čerpán na opravy v letošním roce. Hlasování pro 100 % přítomných.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beata Valeriánová.

- pod bodem 4) je uveden text: Návrh na rozpočet pro rok 2017 byl zpracován ve Variantě I. Jenomže máme v domě neplatíče p. B. tak byla zpracována varianta II. Obě byly dány členům SVJ s předstihem, aby se mohli rozmyslet, pro kterou se rozhodnou. Příspěvky na správu domu a pozemku před hlasováním budou ve výši 18 Kč dle § 1180 od. 1 což byla varianta II. Hlasování 100 % přítomných pro. byla přijata varianta II., To znamená, že do FO budeme platit 18 Kč/m² s datem od 1. 5. 2017. Obě varianty jsou přiloženy a jsou součástí zápisu. Příspěvky na správní činnost § 1180 od. 2 dle rozpočtu, který je přílohou zápisu, kdy přísp. správci ve výši 118 Kč je beze změn, ostatní správní činnost 250 Kč, celkem tedy 368 Kč BJ. Hlasování pro 100 % přítomných. Protože byl schválen rozpočet na r. 2017, budeme v tomto roce opravovat přední části domu a výměnu okapových rýn. Je třeba oslovit firmy, aby dodaly své finanční návrhy. Tyto předat výboru. Potom bude společně vybrána firma, které bude zakázka zadána. Termín 28. 5. 2017. Dále byla schválena výměna vodoměrů v bytech. Termín: červen 2017.

- pod bodem 5) je uveden text: Hlasování shromáždění vlastníků k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek byl následující, rozpis - studená voda dle vodoměru studené vody, rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostorů v domě na osoby, kontrola komínů dle počtu zaústění jednotek do komínů. Pro: 100 % přítomných. Usnesení je součástí zápisu.

- 20 Z výpisu z usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 26. 4. 2017, že členové shromáždění vlastníků jednotek domu se usnesli na svém shromáždění, které se konalo 26. 4. 2017 následovně: Platby členů SVJ dle Zákona 89/2012 Sb. (NOZ): § 1180(1) příspěvky na provoz a správu-opravy 18 Kč/m² měs., § 1180(1) příspěvky na splátky úvěru - 0 Kč/m², měs., § 1180(2) příspěvky na správní režii SVJ-250 Kč/jednotku, měs., § 1180(2) příspěvky na osobu pověřenou správou domu - 118 Kč/jednotku, měs. Studená voda - dle vodoměrů studené vody, rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostorů v domě na osoby, kontrola komínů – podle počtu zaústění jednotek do komínů.
- 21 Z návrhu rozpočtu SVJ pro rok 2017, že tento je členěn na Návrh platby § 1180 odst. 1 o.z. (podle spoluvlastnického podílu) a návrh platby dle § 1180 odst. 2 o.z. (dle počtu jednotek v domě). V první části jsou uváděny plánované výdaje na opravu, údržbu, pojištění, výměna žlabů a svodů, revize plynoinstalace a odstranění zjištěných závad, cejchování (výměna) vodoměrů a tvorba rezervy na opravy spol. částí domu kdy plánované výdaje činí 443 855 Kč a plánované příjmy 95 522 Kč, návrh platby 18,36 Kč /m² měsíčně. V druhé části jsou uváděny plánované výdaje na odměnu členům SVJ, poplatky osobě pověřené některými úkoly, poštovné, kancelářské potřeby, poplatky a náklady na SIPO, poplatky bance, deratizace, dezinfekce, dezinfekce a právní zastupování SVJ, plánované výdaje celkem 35 228 Kč, návrh platby za jednotku, měsíc-366,96 Kč- popl. správci 118,-, ost. spr. činnosti 250 Kč.
- 22 Z návrhu rozpisu plateb, že u každého vlastníka je provedeno členění na platby na podíl (v různé výši), platby na BJ ve výši 250 Kč totožně u každého z vlastníků a popl. správci BJ 118,00 Kč totožně u každého vlastníka.
- 23 Z notářského zápisu NZ 89/2004, N 113/2004 sepsaného dne 29. 4. 2004 JUDr. Milošem Vaiglem, notářem se sídlem v Novém Jičíně, že tímto byl sepsán notářský zápis o osvědčení průběhu schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1388/7 přijatých v průběhu jednání, které se konalo dne 29. 4. 2004. Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek disponujícím 100 % hlasů a shromáždění přijalo 100 % hlasů přítomných usnesení o schválení stanov.

24 Ze stanov ve znění přijatém shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1388/7 dne 29. 4. 2004, že tyto :

- a) neupravují způsob svolání shromáždění ani náležitosti pozvánky,
- b) neupravují záležitosti týkající se možnosti zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění,
- c) v čl. III odst. 1 stanoví, že předmětem činnosti společenství je správa domu v Novém Jičíně, Dostojevského 1388/7.
- d) v čl. III. odst. 2 stanoví, že správou domu se rozumí : a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě, b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu, c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, ručních hasících přístrojů, dále oprav svislých a vodorovných rozvodů vody, kanalizačních rozvodů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, vyjma rozvodů společnosti UPC as.. a elektrických sdělovacích zařízení v domě, e) zajištění prohlídek a čištění komínů, f) plnění dalších povinností pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu, h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu, k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek, m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období, n) další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných prostor domu, o) náklady a výnosy běžného účtu budou účtovány na vrub fondu oprav.
- e) v čl. V. odst. 2 bod 2) nadepsaného Práva a povinnosti člena společenství vyplývající z § 13 zákona č. 103/2000 Sb. je člen společenství povinen zejména – hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou a provozem domu, stanovené příspěvky na zálohy oprav, rekonstrukce a modernizace domu a příspěvek na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak.,
- f) v čl. IX odst. 8 stanoví, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, jakož i podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souladu všech vlastníků jednotek.
- g) čl. XI- Úhrada nákladů spojených se správou a provozem domu-

bod 1. Úhrada nákladů- 1.Všichni účastníci společenství se podílí na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Prostředky na úhradu nákladů skládají účastníci na společný běžný účet u peněžního ústavu, který svým jménem na pokyn společenství zřídí výbor společenství.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beata Valeriánová.

2. Úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí. Zálohy jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného a schváleného výborem společenství v členění nákladů na : - záloha na opravy, -zálohy na služby, - pojištění domu, -odměna správci, - záloha na bankovní operace.

bod. 2- Podíl na nákladech- Podíl jednotlivých vlastníků na uvedených nákladech se stanoví takto:

- Jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladů správy,
- Jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů provozu a příspěvku na opravy,
- Jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na krytí nákladů související s pojištěním domu,
- Výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru (vodné a stočné, STA, osvětlení společných prostor v domě)

25 Z prohlášení vlastníka budovy Nový Jičín, Dostojevského 1388, že:

- a) u jednotlivých jednotek vymezených v části B prohlášení je uvedeno, že se jednotka skládá z balkonů, jejich plocha se nezapočítává,
- b) jednotka 1388/4 a 1388/7 nemá balkon, jednotky 1388/1,2,3,5,6, 9 balkony mají,
- c) dle části C bod 2 jsou v budově vymezeny části společných prostor, které slouží jen některým vlastníkům jednotek - balkony, které slouží vždy jen jednotce, ze které jsou přístupné. Vlastníci těchto jednotek mají právo tyto společné prostory užívat, ale i povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě,
- d) dle části F bod 1 jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů,
- e) dle části F bodu 6 je vlastník povinen platit měsíčně na účet společenství vlastníků zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby),
- f) dle části F bodu 10 náklady na správu domu představují zejména - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu, e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn),
- g) spotřeba vody v jednotkách: Na úhradě nákladů uvedených ad a), e) se vlastníci podílejí v poměru určeném platnými předpisy. Na úhradě nákladů ad g) – podle naměřených hodnot na bytových měřidlech, není-li spotřeba energií v bytech měřena- stejně jako u nákladů ad. a) -e),
- h) dle části F, bodu 12 kromě záloh dle bodu 6 části F je vlastník jednotky povinen hradit stanovenou částku za výkon správy domu.

26 Ze zápisu ze schůze shromáždění vlastníků domu Dostojevského 1388/7 v Novém Jičíně ze dne 25. 2. 2016 byli členové seznámeni s tím, že platí 33Kč/m² což všichni vědí, ale od 1. 1. 2016 se tato částka dělí na Příspěvky na provoz a správu společných částí domu a pozemku (výbor navrhuje 28 Kč) a na Správu činnosti SVJ- revize, pojištění domu, odměny, drobné opravy apod. (výbor navrhuje 5 Kč). Při bouřlivé diskuzi navrhl. p. K. ponechat částku 33 Kč celou a nedělit ji, ať se nekomplikují ještě již více napjaté vztahy v domě. Toto bylo schváleno 88,1 % hlasů- p. B. byl proti.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beata Valeriánová.

- 27 Veškeré skutečnosti zjištěné shora uvedeným dokazováním má soud za prokázané.
- 28 Na základě shora uvedených skutkových zjištění přijal soud níže uvedený závěr o skutkovém stavu věci;
- 29 Navrhovatel je členem společenství a vlastníkem bytové jednotky 1388/1 v budově č.p. 1388 Nový Jičín, s podílem na společných částech ve výši 5141/43351. V budově je celkem 8 bytových jednotek, pro každou z jednotek je stanoven odlišný podíl na společných částech domu. Pozvánkou ze dne 10. 4. 2017 svolal výbor společenství, svolává jednání shromáždění na středu 26. 4. 2017 v 18:00 hodin v bytě č. 6 (vlastník Jan Č.) v domě Dostojevského 7. Program shromáždění vlastníků dle pozvánky bylo: 1) Presence členů společenství vlastníků, 2) Stanovení zapisovatele ze shromáždění společenství a ověřovatele zápisu 3) Projednání a odsouhlasení výsledků hospodaření SVJ za rok 2016, schválení účetní závěrky za rok 2016, 4) Schválení návrhu plánu hospodaření SVJ pro rok 2017, schválení měsíčních příspěvků členů SVJ na provoz a správu společných částí domu dle § 1180 (1) a (2) NOZ a jejich splatnosti 5) Rozhodnutí shromáždění vlastníků k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek 6) Různé, podněty, připomínky členů společenství vlastníků, 7) Závěr shromáždění společenství vlastníků. V pozvánce je uvedeno, že: a) materiály jsou zasílány společně s touto pozvánkou, b) předáno p. B. 1x pozvánka na schůzi, 1x návrh rozpočtu SVJ R 2017 a podpis B. Dne 26. 4. 2017 se konalo shromáždění společenství, jehož programem bylo pod body 3) projednání a odsouhlasení výsledků hospodaření SVJ za rok 2016, schválení účetní závěrky za rok 2016, 4) Schválení návrhu plánu hospodaření pro rok 2017, schválení měsíčních Příspěvků členů SVJ na provoz a správu společných částí domu dle § 1180 1) a 2 NOZ a jejich splatnosti a 5) Rozhodnutí shromáždění vlastníků k vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek. Na jednání se dostavil se p. B. se svým zástupcem p. P. a předložili plnou moc ověřenou právníkem. Přítomni trvali na tom, že bude přítomen jen jeden z výše jmenovaných. Na to jmenovaní reagovali tak, že odešli. Shromáždění 100 % hlasů přítomných vlastníků (přítomno bylo 89,9 % z celkového počtu vlastníků) přijala usnesení, kterými pod bodem 3) programu byl schválen výsledek hospodaření a účetní závěrka za rok 2016, pod bodem 4) programu rozpočet na rok 2017, kdy byla přijata varianta II., dle které budou členové od 1. 5. 2017 platit 18 Kč/m² jako příspěvek na správu domu a pozemku, příspěvky na správní činnost činí 118 Kč - příspěvek správci (beze změn) a ostatní správní činnost 250 Kč, pod bodem 5) bylo schváleno vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek (rozpis:- studená voda dle vodoměru studené vody, rozúčtován nákladů na osvětlení společných prostorů v domě na osoby, kontrola komínů dle počtu zaústění jednotek do komínů). Návrh rozpočtu SVJ pro rok 2017 byl členěn na Návrh platby § 1180 odst. 1 o.z. (podle spoluvlastnického podílu) a návrh platby dle § 1180 odst. 2 o.z. (dle počtu jednotek v domě). V první části jsou uváděny plánované výdaje na opravu, údržbu, pojištění, výměna žlabů a svodů, revize plynoinstalace a odstranění zjištěných závad, cejchování (výměna) vodoměrů a tvorba rezervy na opravy spol. částí domu kdy plánované výdaje činí 443 855 Kč a plánované příjmy 95 522 Kč, návrh platby 18,36 Kč /m² měsíčně. V druhé části byly uváděny plánované výdaje na odměnu členům SVJ, poplatky osobě pověřené některými úkoly, poštovné, kancelářské potřeby, poplatky a náklady na SIPO, poplatky bance, deratizace, dezinfekce, dezinfekce a právní zastupování SVJ, plánované výdaje celkem 35 228 Kč, návrh platby za jednotku, měsíc-366,96 Kč- popl. správci 118 Kč ost. spr.činnosti 250 Kč. Dle návrhu rozpisu plateb bylo u každého vlastníka provedeno členění na platby na podíl (v různé výši), platby na BJ ve výši 250 Kč totožně u každého z vlastníků a popl. správci BJ 118,00 Kč totožně u každého vlastníka.

Dne 29. 4. 2004 proběhlo shromáždění společenství. Průběh tohoto shromáždění byl zachycen v notářském zápisu NZ 89/2004, N 113/2004 sepsaným JUDr. Milošem Vaiglem, notářem se sídlem v Novém Jičíně, a to notářský zápis o osvědčení průběhu schůze shromáždění. Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek disponujícím 100 % hlasů a shromáždění přijalo 100 % hlasů přítomných usnesení o schválení stanov.

Tyto stanovy: 1) neupravují způsob svolání shromáždění ani náležitosti pozvánky,

2) neupravují záležitosti týkající se možnosti zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění,

3) v čl. III odst. 1 stanoví, že předmětem činnosti společenství je správa domu v Novém Jičíně, Dostojevského 1388/7,

4) v čl. III. odst. 2 stanoví, že správou domu se rozumí: a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě, b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu, c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, ručních hasících přístrojů, dále oprav svislých a vodorovných rozvodů vody, kanalizačních rozvodů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, vyjma rozvodů společnosti UPC as.. a elektrických sdělovacích zařízení v domě, e) zajištění prohlídek a čištění komínů, f) plnění dalších povinností pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu, h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu, k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek, m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období, n) další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných prostor domu, o) náklady a výnosy běžného účtu budou účtovány na vrub fondu oprav.

5) v čl. V. odst. 2 bod 2) nadepsaného Práva a povinnosti člena společenství vyplývající z § 13 zákona č. 103/2000 Sb. je člen společenství povinen zejména – hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou a provozem domu, stanovené příspěvky na zálohy oprav, rekonstrukce a modernizace domu a příspěvek na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak.

6) v čl. IX odst. 8 stanoví, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, jakož i podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souladu všech vlastníků jednotek.

7) v čl. XI- Úhrada nákladů spojených se správou a provozem domu stanoví, že - bod 1. Úhrada nákladů- 1.Všichni účastníci společenství se podílí na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Prostředky na úhradu nákladů skládají účastníci na společný běžný účet

u peněžního ústavu, který svým jménem na pokyn společenství zřídí výbor společenství. 2. Úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí. Zálogy jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného a schváleného výborem společenství v členění nákladů na : - záloha na opravy, -zálohy na služby, - pojištění domu, -odměna správci, - záloha na bankovní operace - bod. 2- Podíl na nákladech- Podíl jednotlivých vlastníků na uvedených nákladech se stanoví takto: - Jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladů správy, - Jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů provozu a příspěvku na opravy, - Jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na krytí nákladů související s pojištěním domu, - Výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru (vodné a stočné, STA, osvětlení společných prostor v domě).

V prohlášení vlastníka budovy Nový Jičín, Dostojevského 1388 se uvádí v části F bod 1, že jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, v části F bodu 6, že je vlastník povinen platit měsíčně na účet společenství vlastníků zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) a v části F bodu 10, že náklady na správu domu představují zejména - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu, e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn).

Dle zápisu ze schůze shromáždění vlastníků domu Dostojevského 1388/7 v Novém Jičíně ze dne 25. 2. 2016 byli členové seznámeni s tím, že platí 33Kč/m² což všichni vědí, ale od 1. 1. 2016 se tato částka dělí na Příspěvky na provoz a správu společných částí domu a pozemku (výbor navrhuje 28 Kč) a na Správu činnosti SVJ- revize, pojištění domu, odměny, drobné opravy apod. (výbor navrhuje 5 Kč). Při bouřlivé diskuzi navrhl. p. K. ponechat částku 33 Kč celou a nedělit ji, ať se nekomplikují ještě již více napjaté vztahy v domě. Toto bylo schváleno 88,1 % hlasů- p. B. byl proti.

V řízení nebylo prokázáno, že by od 29. 4. 2004 byly ve společenství hrazeny příspěvky na správu jinak, než poměrně, podle velikosti spoluvlastnických podílů, tato skutečnost nebyla ani v řízení tvrzena.

- 30 Soud neprovedl navržené důkazy, to rozdílný zněním zápisu z jednání shromáždění ze dne 26. 2. 2016, neboť v části tohoto zápisu prováděné k důkazu a rozhodné v dané věci se tyto zápisy neliší a neprovedl důkaz ani účastnickým výslechem navrhovatele, neboť k jeho provedení nebyly splněny zákonné podmínky plynoucí z ust. § 131 odst. 1 o.s.ř., zejména skutečnosti, které tímto důkazem hodlal navrhovatel prokázat lze zjistit (a také byly zjištěny) jinak.
- 31 Po stránce právní dospěl soud k níže uvedeným závěrům:
- 32 Jak vyplývá z ust. § 1209 odst. 1 (věta před středníkem) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.) ve znění účinném do 1. 7. 2020, je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.
- 33 Jak již dříve uzavřel Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 4567/2016 ze dne 15. 3. 2017, „aby soud mohl učinit (kladný) závěr o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků bylo (skutečně) přijato v rozporu se zákonem či stanovami společenství, musí být nejprve splněna podmínka, že k přezkumu napadeného usnesení existuje důležitý důvod ve smyslu § 1209 odst. 1 o.z.“

- 34 Soud se proto nejprve zabýval tím, zda je v daném případě dán důležitý důvod, pro který je soud oprávněn v dané věci rozhodnout. Soud je v tomto směru vázán závazným právním názorem Nejvyššího soudu vysloveném ve shora zmiňovaném usnesení ze dne 6. 2. 2020 sp. zn. 26 Cdo 1051/2019 o tom, že: „*byla-li vlastníkovi odepřena možnost zúčastnit se shromáždění a podílet se tak na jeho rozhodování, jde o natolik závažné porušení zákona znemožňující výkon jeho práva, že je zásadně důležitý důvod pro přezkoumání přijatých rozhodnutí bez ohledu na jejich obsah*“. Protože, jak soud zjistil doplněným dokazováním, platné stanovy společenství neměly v době konání shromáždění nějakou zvláštní úpravu účasti zástupců vlastníků na shromáždění, které by např. možnost zastoupení na jednání shromáždění vyloučily (srov. NS ČR 26 Cdo 1657/2018 ze dne 16. 10. 2019), uzavírá soud, že s ohledem na prokázanou skutečnost, že navrhovateli nebylo umožněno, aby se jednání shromáždění zúčastnil společně se svým zástupcem, je v posuzované věci dán důležitý důvod pro přezkoumání přijatých rozhodnutí.
- 35 Soud tak v dalším posuzoval otázku, zda jsou důvody, pro vyslovení neplatnosti usnesení přijatých napadeným shromážděním a nepřehlédl, že mu dovolací soud ve shora uváděném rozhodnutí uložil, aby v dalším průběhu řízení posoudil, zda nejsou předpoklady pro aplikaci § 260 o.z. a výjimečné nevyslovení neplatnosti usnesení s ohledem na princip proporcionality.
- 36 Dle ust. § 1221 věta první o.z. (ve znění účinném do 1. 7. 2020) nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku.
- 37 Dle ust. § 206 odst. 1 o.z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.
- 38 Dle ust. § 260 odst. 2 o.z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.
- 39 Jak bylo zjištěno provedeným dokazováním, na jednání shromáždění bylo pod bodem 4) programu jednání rozhodnuto o příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 18 Kč/m² měsíčně s datem od 1. 5. 2017, o příspěvku na správní režii SVJ ve výši 250 Kč na jednotku měsíčně a o příspěvku na osobu pověřenou správou domu ve výši 118 Kč na jednotku měsíčně.
- 40 S ohledem na právní argumentaci navrhovatele stran tzv. „starých společenství“ a „nových společenství“ (viz bod 9 odůvodnění) zaujmul soud nejprve závěr o této záležitosti.
- 41 Dle ust. § 3028 odst. 2 o.z. není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních předpisů.
- 42 Dle ust. § 3041 odst. 1 věta první o.z. právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.

- 43 Dle ust. § 3080 o.z. zrušuje se pod. 60. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- 44 Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 752/2020 ze dne 13. 5. 2020 „*K právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Ve smyslu ust. § 3028 odst. 2 o.z. se tak od nabytí účinnosti nové právní úpravy (tj. od 1. ledna 2014) posuzují podle této úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb.; dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku*“.
- 45 Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 752/2020 ze dne 13. 5. 2020 dále „*Zbývá dodat, že vlastnictví bytu nebo bytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Uvedené se pak nepochybně projevuje i v právní úpravě společenství vlastníků, které je právníckou osobou výslovně upravenou v občanském zákoníku (§ 1194 a násl. o.z.), a proto se jeho právní povaha (bez ohledu na okamžik vzniku) řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, jak se podává i z § 3041 o.z.*“.
- 46 Ze shora citovaných zákonných ustanovení a z citované judikatury tak vyplývá, že názor navrhovatele o dvojím režimu, odlišným pro „stará“ a „nová“ společenství tak správný není, a soud se s tímto názorem neztotožňuje. Přes toto konstatování však dospěl soud k závěru, že napadené usnesení přijaté pod bodem 4) programu jednání je usnesením nezákonným.
- 47 Bylo-li napadeným usnesením rozhodnuto o příspěvku na správní režii SVJ ve výši 250 Kč na jednotku měsíčně a o příspěvku na osobu pověřenou správou domu ve výši 118 Kč na jednotku měsíčně, jednalo se o rozhodnutí dříve podřaditelné pod úpravu dle ust. § 15 odst. 1 BytZ, nyní pak pod ust. § 1180 o.z. V tomto směru je nutné vzít do úvahy, že judikatura, v poměrech zákona o vlastnictví bytu dospěla k závěru, že „*Shromáždění vlastníků jednotek se při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmí odchylně od pravidla upraveného § 15 odst. 1 BytZ ve znění účinném do 31. 12. 2013, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda všech vlastníků jednotek*“ (NS ČR 26 Cdo 1503/2017 ze dne 15. 11. 2018). Stejný režim se, dle názoru soudu uplatní také v poměrech občanského zákoníku. Ačkoliv zákon v ust. § 1180 odst. 1 věta první stanoví, že výše příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku byla stanovena jinak než ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, jedná se o ustanovení dispozitivní, pro které se tedy neuplatí princip definovaný v ust. § 3041 odst. 2 o.z. Nejde tak o případ, že by ujednání stanov dosud upravující způsob stanovení příspěvku pozbylo účinnosti spolu s účinností nového občanského zákoníku a bylo nahrazeno novou právní úpravou kogentní povahy. K tomu, aby mohlo dojít ke změně poměru ve výši příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech bylo nutno (za účinnosti právní úpravy účinné od 1. 1. 2013 do 1. 7. 2020), aby ke změně pravidel pro stanovení příspěvku byl dán souhlas všech vlastníků jednotek. Tato povinnost dle názoru soudu vyplývá z ust. § 1214 věta druhá o.z. (ve znění účinném do 1. 7. 2020), které, ačkoli je systematicky řazeno do části týkající se rozhodnutí mimo zasedání, dopadá na všechny případy, kdy se vlastníkům mění velikost podílu na společných částech nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech. Není žádného důvodu, aby stran totožné záležitosti byl nastaven odlišný režim v závislosti na tom, zda je rozhodnutí přijímáno na jednání shromáždění či mimo zasedání.

Dle názoru soudu tak jde o rozhodnutí, k jehož přijetí zákon vyžaduje vyšší počet hlasů (§ 1206 odst. 2 o.z.), a to hlasů všech vlastníků.

- 48 Shora vyslovený názor soudu se opírá o právní úpravu zákona č. 163/2020 Sb. (účinného od 1. 7. 2020), a to ust. § 1180 odst. 1, který nově zní: „*Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem ke povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníků jednotky k vylučnému užívání, a ke rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad*“. Tento zákon pak v čl. II Přechodná ustanovení, bod 1. dále stanoví, že „*Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, považuje se toto ujednání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona za součást prohlášení*“.
- 49 Odvolací soud ve svém „posledním“ rozhodnutí vyslovil, závěr o tom, Úprava čl. XI. bod 2 stanov ze dne 29. 4. 2004 představuje (může představovat) přípustný odklon od pravidla zakotveného v § 15 ZVB, odpovídajícího ust. § 1180 odst. 1 a 2 o.z.“. Soud prvního stupně v této souvislosti upozorňuje na závěry rozhodnutí tzv. velkého senátu Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 4294/2011 ze dne 2. 4. 2014, který v rozsudku ze dne 2. 5. 2014 hodnotil možnost odchýlit se, v poměrech předchozí úpravy zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytu (účinné do 31. 12. 2012) od pravidla určeného ustanovením § 15 odst. věta druhá a dospěl přitom k závěru, že „...*je nutno rozlišovat mezi rozhodnutím shromáždění vlastníků a dohodou vlastníků jednotek, která vyžaduje ke svému uzavření souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek*.“. Třebaže k přijetí takové dohody může dojít i na jednání shromáždění, je potřebné, aby zde byl takový projev vůle všech vlastníků jednotek, ze kterého by bylo patrné, že je tímto zamýšleno změnit zákonnou úpravu stran stanovení poměru příspěvků. Pokud je shora citovaná „nová“ právní úprava občanského zákoníku, pak soud podotýká, že tato je účinná až od 1. 1. 2013 a možnost stanovit poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku odchýlně od nově účinného dispozitivního ustanovení § 1180 o.z. ve stanovách byla, dle názoru soudu, možná až za účinnosti této právní úpravy (nikoli tedy dne 29. 4. 2004). Nicméně soud si je vědom toho, že podle ust. § 226 odst. 1 o.s.ř. je vázán vysloveným názorem odvolacího soudu.
- 50 Dle odvolacího soudu úprava článku XI. 2 stanov přijatých na shromáždění konaném dne 29. 4. 2004 představuje (může představovat) přípustný odklon od pravidla stanoveného v § 15 ZVB, odpovídajícího ust. § 1180 odst. 1a 2 o.z.. Tento soud pak následně soudu prvního stupně uložil, aby se zabýval výkladem předmětného článku stanov.
- 51 Soud po doplněném dokazování dospěl k závěru, že žádným, z v úvahu připadajícím výkladem, nelze dojít k závěru, že by zmiňované ujednání článku XI.2 stanov bylo možné vykládat tak, že tímto došlo ke změně obecného pravidla pro stanovení poměru ve výši příspěvků plynoucí ze zákonné úpravy § 15 zák. č. 72/1994 Sb.
- 52 Dle názoru soudu takový závěr neplyne „ani“ ze základního - jazykového výkladu. Soud se v tomto směru ztotožňuje s navrhovatelovým tvrzením o tom, že ujednání stanov hovoří o „spravovaných jednotkách“, tedy o jednotkách, které by přicházely v úvahu pouze tehdy, pokud by samo společenství bylo vlastníkem jednotky, kterou by spravovalo. Povinností vlastníků jednotek není přispívat na správu (jiných) jednotek (každý vlastník spravuje jim vlastněnou

jednotku samostatně) nýbrž na náklady spojené se správou domu a pozemku (srov. § 15 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb.).

- 53 K totožnému závěru pak soud dospěl také za použití dalších postupů, a to zejména logického, systematického a historického výkladu (srov. Nález ÚS ČR sp. zn. III.ÚS 258/03 ze dne 6. 5. 2004). V tomto směru je třeba zmínit, že totožné stanovy (tj. stanovy přijaté na shromáždění konaném dne 29. 4. 2004 stejným hlasováním) pravidlo, jakým se určí výše příspěvku na výdaje spojené se správou a provozem domu a stanovené příspěvky na zálohy oprav a další obsahují, a to v ust. čl. V bod 2.2. (nadepsaném Práva a povinnosti člena společenství) a to pravidlo takové, že člen společenství je povinen tyto hradit poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak). Jen stěží obhajitelný by byl závěr o tom, že pokud na totožném jednání shromáždění bylo hlasováno (byť hlasy všech vlastníků) o přijetí stanov jako celku, bylo by možné považovat za písemnou jinak určující dohodu ujednání v jiném článku stanov, které navíc na rozdíl od jasně specifikovaných příspěvků v čl. V.2 nejasně hovoří o podílu na krytí nákladů správy (v části stanov označeném jako Úhrada nákladů spojených se správou a provozem domu). Navíc, pokud je těmito stanovami výjimka připuštěna toliko ve formě písemné dohody všech vlastníků jednotek, pak zde absentuje tento písemný projev vůle, pro který je nutné, aby byl projev vůle nejen zachycen v písemné podobě ale také „smluvními stranami“ tj. všemi vlastníky podepsán (srov. § 40 odst. 3 obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 2012). Nad rámec shora uvedeného soud dodává, že ačkoli zákon v ust. § 15 nestanovil podmínku písemnosti takové dohody všech vlastníků v projednávané věci si takovou podmínku ujednali sami vlastníci, a to v citovaném čl. V.2 stanov (srov. NS ČR 31 Cdo4294/2011). Pro úplnost soud dodává, že třebaže ujednání stanov bylo dne 29. 4. 2004 zachyceno v notářském zápise, jednalo se o notářský zápis osvědčující průběh schůze shromáždění, nikoli o notářský zápis o právním úkonu (nyní právním jednání) vlastníků jednotek.
- 54 Za situace, kdyby stanovy „platně“ určovaly rozdílný způsob výpočtu příspěvku na správu (v čl. V.2 podle velikosti spoluvlastnického podílu a v čl. XI bod.2 jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě) pak by soud musel konstatovat, že ujednání stanov je vnitřně rozporné a tedy neurčité a podle ust. § 37 obč. zák. (ve znění účinném do 31. 12. 2012) neplatné. Za této situace by pak pro určení způsobu výpočtu příspěvku na správu platilo ujednání určené ve výše citovaném prohlášení vlastníka, které je totožné s právní úpravou ust. § 15 zák. 72/1994 Sb.
- 55 Pokud by vlastníci jednotek měli v úmyslu uzavřít dohodu o změnu poměru v příspěvcích, pak by tak logicky činili proto, že se takto uzavřenou dohodou hodlají řídit, což v poměrech projednávané věci znamená, že by od května 2004 došlo k placení příspěvků (resp. ke stanovení příspěvkové povinnosti) na náklady spojené se správou domu a pozemku ve stejné výši za každou jednotku (bez ohledu na výši podílu na společných číslech). Jak však bylo zjištěno provedeným dokazováním, tato situace nikdy nenastala a až do nyní posuzovaného shromáždění byla vždy výše příspěvku stanovena poměrně k podílu na společných částech. Tedy ani historický výklad nevede k závěru, že by ujednáním čl. XI. bod 2 stanov došlo k písemné dohodě všech vlastníků o změně způsobu stanovení výše příspěvku na správu. Stranou nelze ponechat ani fakt, že samo společenství, až do „posledního“ rozhodnutí odvolacího soudu, netvrdilo, že by výše příspěvku na správu domu byla stanovena napadeným usnesením v souladu se zněním čl. XI bod 2 stanov, ve svých podáních i u jednání soudu vždy argumentovalo toliko „novou“ právní úpravou ust. § 1180 o.z.

- 56 Jak vyplývá z ust. § 1208 písm. d) o.z. do působnosti shromáždění patří schválení celkové výše příspěvků na správu domu na příští období. Právě z důvodu toho, že shromáždění je oprávněno rozhodovat toliko o „celkové výši příspěvku“ neobstojí ani ta část usnesení přijatého pod bodem, 4) programu jednání, kterým bylo rozhodnuto o příspěvku na správu domu a pozemku ve výši 18 Kč/m² měsíčně s datem do 1. 5. 2017. Prvně je třeba konstatovat, že pokud by soud ponechal tuto část usnesení v platnosti, pak by, na rozdíl od úmyslu předkladatele návrhu předmětného usnesení shromáždění, došlo k snížení měsíčního příspěvku (dosud byl vybírán ve výši 33 Kč/m² měsíčně- viz. zápis ze shromáždění ze dne 25. 2. 2016). Dále pak je třeba konstatovat, že pokud by zůstalo v platnosti usnesení přijaté pod bodem 4) programu ve shora uvedené části, bylo by toto považováno, s ohledem na citovanou právní úpravu ust. § 1208 písm. d) o.z. za rozhodnutí o celkové výši příspěvku. Tato skutečnost by pak mohla mít za následek to, že vlastníci, kteří hradili příspěvky ve vyšší částce by mohli uvažovat o tom, zda na straně společenství nedošlo k bezdůvodnému obohacení (srov. §2991 a násl. o.z.). Naopak pokud soud rozhodne o neplatnosti celého usnesení přijatého pod bodem 4) programu jednání pak zůstává v platnosti výše příspěvku stanovená předchozím shromážděním. Pro úplnost soud podotýká, že celková výše příspěvku schvalovaná shromážděním může (a dle názoru soudu by také měla být) být tvořena jednotlivými dílčími částkami (např. v návaznosti na jednotlivé výdajové složky nákladů) nicméně po působnosti shromáždění náleží výhradně rozhodnout o celkové výši příspěvků. Na závěr soud doplňuje, že pokud do působnosti shromáždění náleží schvalování „celkové výše příspěvku“ pak pokud by shromáždění rozhodovalo o „částečné výši příspěvku“ (aniž by byly naplněny předpoklady plynoucí z ust. § 1208 písm. i) o.z.), jednalo by se o rozhodnutí nicotné, ke kterému by nebylo možné přihlížet (srov. ust. § 1221 o.z. ve spojení s ust. § 90 odst. 2 z.ř.s.).
- 57 Soud proto uzavírá, že bylo-li pod bodem 4) programu jednání rozhodnuto o: a) příspěvku na správu domu a pozemku, o příspěvku na správním režii SVJ a o příspěvku na osobu pověřenou správou domu tak, že výše příspěvků byla stanovena ve stejné výši pro každou z jednotek, přičemž, jak bylo zjištěno provedeným dokazováním, k těmto jednotkám odlišný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, aniž by byl dán souhlas všech vlastníků jednotek, jedná se o rozhodnutí neplatné. Z daného pramení, že do budoucna nenastane fikce předpokládaná přechodným ustanovením, bodem 1 zák. 163/2020 Sb. a odlišný poměr se nestane součástí prohlášení. Právě i s ohledem na tento možný dopad napadeného usnesení tak jsou dle názoru soudu splněny zákonné předpoklady plynoucí z ust. § 1209 odst. 1 o.z. (ve znění účinném do 1. 7. 2020) pro které je nutno vyslovit neplatnost takto přijatých usnesení.
- 58 V projednávané věci nebyl shledán žádný zájem hodný právní ochrany na straně společenství, pro který by soud neplatnost napadeného usnesení, v souladu s ust. § 260 o.z., nevyslovil. Jak soud vysvětlil shora, bude-li předmětné usnesení prohlášeno za neplatné, nenastane na straně společenství žádná závažná újma, neboť výše příspěvků zůstane totožná, jako v předchozích obdobích. Zároveň pak porušení zákona, spočívající v prolomení dosavadního pravidla pro stanovení výše příspěvků mělo závažné právní následky, a to nejen ve vztahu k jednomu roku, ale i do budoucna, když proti vůli vlastníků jednotek s nižší výši podílu na společných částech domu těmto v konečném důsledku navýšilo příspěvkovou povinnost (aniž by současně zohlednilo skutečnost, že v domě jsou někteří vlastníci, kteří výlučně užívají společné části domu-balkony). I podle nové právní úpravy zák. č. 163/2020 Sb. je nutné, aby pro změnu pravidla pro stanovení výše příspěvku v prohlášení byl dán souhlas 100 % vlastníků (srov. Důvodová zpráva bod 11 k zák. č. 163/2020 Sb.).

- 59 Ze všech shora uvedených důvodů soud podanému návrhu vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno v odstavci I. výroku rozhodnutí.
- 60 Vzhledem k tomu, že odvolací soud ve svém rozhodnutí č.j. 8 Cmo 155/2020-206 zrušil celý odstavec výroku VI., kterým bylo rozhodnuto o nákladech řízení, soud tak rozhodl o nákladech komplexně, za celé dosud proběhlé řízení.
- 61 O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“) ve spojení s ust. § 1 odst. 3 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů tak, že právo na náhradu nákladů řízení náleží plně procesně úspěšnému účastníkovi řízení - navrhovateli. Náklady řízení tohoto účastníka sestávaly z nákladů na zaplacení soudních poplatků v celkové výši 18 000 Kč (2 000 Kč návrh, 2 000 Kč odvolání, 14 000 Kč dovolání) a z nákladů na zastoupení advokátem, tyto náklady sestávaly z odměny advokáta ve výši 3 100 Kč za každý z úkonů právní služby (§ 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. c) vyhl. 177/1996 Sb. v platném znění - dále jen AT). Advokát účastníka řízení poskytl v souvislosti s řízením 16 úkonů právní služby, a to: 1) příprava a převzetí věci (§ 11 odst. 1 písm. a) AT), 2) sepsání žaloby (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 3) účast u jednání soudu dne 11. 1. 2018 (§ 11 odst. 1 písm. g) AT), 4) porada s klientem (§ 11 odst. 1 písm. c) AT) dne 23. 1. 2018, 5) sepsání odvolání (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 6) porada s klientem dne 20. 1. 2018 (§ 11 odst. 1 písm. c) AT), 7) účast u jednání odvolacího soudu (§ 11 odst. 1 písm. g) AT), 8) porada s klientem dne 8. 2. 2019 (§ 11 odst. 1 písm. c) AT), 9) podání dovolání (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 10) porada s klientem dne 4. 3. 2020 (§ 11 odst. 1 písm. c) AT), 11) podání ve věci samé (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 12) účast u jednání soudu dne 15. 6. 2020 (§ 11 odst. 1 písm. g) AT), 13) písemné vyjádření k odvolání ze dne 1. 12. 2020 (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 14) písemné vyjádření ve věci samé dne 9. 9. 2021 (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), 15) porada s klientem před jednáním soudu 1. 10. 2021 (uskutečněná za účelem seznámení s obsahem podání ve věci samé a dalšího procesního poučení) (§ 11 odst. 1 písm. c) AT) a 16) účast u jednání soudu dne 4. 10. 2021 (§ 11 odst. 1 písm. g) AT) za což mu náleží odměna ve výši 49 600 Kč. Dále mu dle ust. § 13 odst. 3 AT náleží paušální náhrada ve výši 300 Kč za každý z úkonů právní služby shora uvedených, tj. celkem částka 4 800 Kč. Naopak jako účelně vynaložený náklad (srov. § 142 odst. 1 o.s.ř.) soud neshledal odměnu a paušální náhradu za úkon právní služby - porada s klientem dne 8. 6. 2020, a písemné podání ve věci samé dne 9. 6. 2020, neboť jak vyplynulo z obsahu spisu od předešlé porady s klientem a sepsání podání ve věci samé nedošlo k řízení k žádné skutečnosti, v důsledku které by bylo nutno věc znovu s klientem „probrat“ a reagovat novým, obsahově nic nového nepřinášejícím podáním. Skutkový a právní stav věci zůstal od převzetí zastoupení nezměněn, součástí spisu nebylo žádné podání navrhovatele, které by si takovou poradu vyžádalo. Soud dále navrhovateli přiznal náhradu za cestovné advokáta k jednání odvolacího soudu dne 23. 11. 2018 na trase Ostrava-Olomouc a zpět, tj. 180 km, vozidlem ŠKODA Superb reg zn. 5AZ9338, o průměrné spotřebě 5,3 l motorové nafty na 100 Km a základní sazbě náhrady ve výši 4 Kč á 1 Km dle (obě dle vyhl. 463/2017 Sb.) tak cestovné činí 1 004 Kč. Soud dále navrhovateli přiznal náhradu za ztrátu času advokáta cestou k jednání odvolacího soudu a to v rozsahu 4 půlhodin, á 100 Kč, celkem 400 Kč (§ 14 AT). Celkem tak soud zavázal společenství zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení částku 73 804 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí, k rukám jeho advokáta.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Ostravě.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Ostrava 4. října 2021

Mgr. Pavla Halfarová v. r.
samosoudkyně