24 Cm 250/2017-39

USNESENÍ

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudcem Mgr. Vladimírem Janšou v právní věci

navrhovatelů: **a) Ing. David B.**, narozený dne xxx
bytem xxx

b) Ing. Monika B., narozená dne xxx
bytem xxx

oba zastoupeni advokátem Mgr. Janem Borošem
sídlem Sokolská třída 21, 702 00 Ostrava

za účasti: **Společenství vlastníků pro dům č. p. 1335, Třinec-Lyžbice**, IČO 04950852
sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec

zastoupeného advokátem Mgr. Piotrem Adamczykem
sídlem Hrabinská 498/19, 737 01 Český Těšín

o zrušení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek

takto:

I. Soud **vyslovuje neplatnost** usnesení přijatého shromážděním Společenství vlastníků pro dům č. p. 1335, Třinec-Lyžbice, se sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec, IČ 04950852 konaného dne 7. 8. 2017, jímž shromáždění schválilo výlučné užívání části pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Lyžbice, jak jsou tyto části vymezené geometrickým plánem, přičemž paní Nela C. je oprávněna užívat části pozemku ve stejném rozsahu, jako by byla výlučnou vlastnicí, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy částí pozemku, umísťovat věci či drobné stavby na části pozemku, jakož i části pozemku oplotit včetně souhlasu shromáždění s umístěním a provedením stavby – altánu/pergoly na částech pozemku.

II. Usnesení shromáždění Společenství vlastníků pro dům č. p. 1335, Třinec-Lyžbice, se sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec, IČ 04950852 ze dne 7. 8. 2017 ve znění:

Shodu s prvopisem potvrzuje Karin Lajtochová

1) Geometrickým plánem došlo k vymezení částí o výměře 185 m^2 a 50 m^2 z výše specifikovaného pozemku parc. č. xxx, číslo plánu 2312-43/2017, vyhotoveným Romanem K., xxx, a dne 1. června 2017, pod č. 260/2017, ověřeným Ing. Tomášem B., jakožto úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem v rozsahu podle § 13 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 200/1994 Sb., tyto vymezené části pozemku jsou zakreslené v geometrickém plánu (dále jen „Části pozemku“).
2) Tyto Části pozemku bude v období 114 měsíců ode dne učinění tohoto rozhodnutí výlučně užívat spoluvlastník 1, paní Nela C. Spoluvlastník 1 paní Nela C. je dle svého uvážení (tedy bez nutnosti souhlasu kteréhokoliv spoluvlastníka SVJ) oprávněna užívat Části pozemku ve stejném rozsahu, jakoby byla výlučnou vlastnicí, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy Částí pozemku, umísťovat věci či drobné stavby na Částech pozemku, jakož i Části pozemku oplotit. Zbývající část pozemku, mimo Částí pozemku, bude užívána bez omezení všemi spoluvlastníky společně a nerozdílně. Spoluvlastníci souhlasí s umístěním a provedením stavby – altánu/pergoly na Částech pozemku.
3) Spoluvlastník 1 paní Nela C. bude užívat Části pozemku výlučně, přičemž spoluvlastníkům 2, 3 a 4 náleží náhrada za to, že jsou z užívání Částí pozemku vyloučeni, dle výše jejich ideálních podílů, tedy:
   - spoluvlastníku 2 náleží náhrada ve výši 2.562,-Kč ročně,
   - spoluvlastníku 3 náleží náhrada ve výši 2.132,-Kč ročně,
   - spoluvlastníku 4 náleží náhrada ve výši 2.569,-Kč ročně.
4) Roční náhrada bude hrazena spoluvlastníkem 1 dopředu, vždy do 31. 3. běžného kalendářního roku, za nějž je náhrada hrazena, přičemž v letech, kdy spoluvlastník 1 nebude užívat Části pozemku po celý kalendářní rok, bude výše náhrady poměrně snížena (první a poslední kalendářní rok užívání spoluvlastníkem 1).
5) Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na tuto dohodu platby a poplatky jsou hrazeny společně a nerozdílně, resp. prostřednictvím SVJ, tak jak tomu bylo doposud,

není rozhodnutím shromáždění a hledí se na něho, jako by nebylo přijato.

III. Společenství vlastníků pro dům č. p. 1335, Třinec-Lyžbice, se sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec, IČ 04950852 je **povinno** zaplatit navrhovatelům a) a b) na náhradě nákladů řízení k rukám jejich právního zástupce celkem částku 30 822 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Návrhem ze dne 6. 11. 2017 došlým soudu stejného dne se navrhovatelé domáhali, aby soud vydal rozsudek, kterým se zrušuje usnesení přijaté shromážděním Společenství vlastníků jednotek č. p. 1335 Třinec-Lyžbice, se sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec (dále jen „SVJ“) ze dne 7. 8. 2017 ve znění dle odst. II. výroku tohoto usnesení (dále jen „*napadené usnesení dle výroku II. tohoto usnesení*“) a žalovaného zavázal zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení.

2. Navrhovatelé tvrdili, že součástí jejich společného jmění manželů je bytová jednotka č. 1335/3, vymezená v bytovém domě č. p. 1335, v části obce Lyžbice, stojícím na pozemku par. č. xxx, k níž náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu č. 1335, na pozemku par. č. xxx a na pozemku parc. č. xxx o velikosti 9750/35779, a to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví č. xxx (bytová jednotka) a na listu vlastnictví č. xxx (budova a pozemky), pro obec Třinec a katastrální území Lyžbice. Žalovaní jsou členové SVJ.

3. Dne 7. 8. 2017 se konalo jednání shromáždění SVJ, jehož hlavním účelem bylo schválení změny v užívání společného pozemku. Navrhováno bylo schválení usnesení, kdy část společného pozemku parc. č. xxx, orná půda, o výměře 806 m^2 zapsaného na LV č. xxx vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro obec Třinec a katastrální území Lyžbice (dále jen „pozemek parc. č. xxx“), měl být svěřen do užívání na dobu 114 měsíců vlastníku bytu č. 2 Nele C., která by byla oprávněna dle svého užívání a bez nutnosti souhlasů spoluvlastníků a SVJ užívat část pozemku ve stejném rozsahu, jako by byla výlučnou vlastnicí, tzn. oprávněna činit jakékoliv povrchové úpravy části pozemku, umisťovat věci či drobné stavby na část pozemku, jakož i část pozemku oplotit. Za účelem rozdělení společného pozemku byl vypracován geometrický plán, kdy společný pozemek byl rozdělen na tři nově vzniklé pozemky o různých výměrách, přičemž dva z nich by byly svěřeny do výlučného užívání Nely C., a to za náhradu. Navrhováno bylo přijetí usnesení ve znění: Shromáždění schvaluje výlučné užívání části pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Lyžbice, jak jsou tyto části vymezené geometrickým plánem, přičemž paní Nela C. je oprávněna užívat části pozemku ve stejném rozsahu, jako by byla výlučnou vlastnicí, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy části pozemku, umisťovat věci či drobné stavby na části pozemku, jakož i části pozemku oplotit. Shromáždění souhlasí s umístěním a provedením stavby – altánu/pergoly na částech pozemku. Úplné znění přijatého usnesení tvořilo přílohu zápisu z jednání shromáždění, přičemž jeho znění bylo shodné se zněním *napadeného usnesení dle výroku II. tohoto usnesení*. Z celkového počtu čtyř členů SVJ, kdy všichni členové byli přítomni na jednání shromáždění, hlasovali proti navrhovanému usnesení pouze navrhovatelé.

4. Navrhovatelé byli přesvědčeni, že napadené usnesení nebylo platně přijato z důvodu absence potřebné většiny, neboť podle stanov SVJ platí, že k přijetí usnesení o změně účelu stavby a o změně stavby bylo zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění, přičemž každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Navrhovatelé s podílem o velikosti 9750/35779 (tj. 27,25 % hlasů) hlasovali proti přijetí napadeného usnesení, a tak usnesení bylo schváleno pouze 72,75 % hlasů, ačkoliv k přijetí bylo potřeba 75 % hlasů. Zápis ze shromáždění uvádí, že usnesení bylo přijato 3 hlasy ze 4, přitom stanovy zakotvují, že každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídají jeho podílu na společných částech.

5. Důležitou skutečností je také to, že k započetí stavby altánu na společném pozemku Nelou C. došlo bez souhlasu ostatních spoluvlastníků již před konáním shromáždění SVJ. Navrhovatelé byli proto přesvědčeni, že stavba altánu na pozemku parc. č. xxx je proto stavbou neoprávněnou a nepovolenou. V této souvislosti bylo stavebním úřadem dokonce zahájeno řízení o odstranění stavby, které však bylo přerušeno z důvodu podané žádosti o dodatečné povolení stavby stavebníkem, tj. Nelou C.

6. Navrhovatelé se domnívali, že pozemek parc. č. xxx není samostatnou věcí, ale tvoří součást věci s bytovými jednotkami, neboť jsou vzájemně spojené a neoddělitelné (§ 1159 občanského zákoníku). Společný pozemek je dále evidovaný jako orná půda v zemědělském půdním fondu. Vzhledem k tomu, že bytová jednotka navrhovatelů a jejich podíl na pozemku parc. č. xxx je zatížen zástavním právem, stavbou altánu a oplocením oddělené části mohlo dojít ke znehodnocení hodnoty jejich bytové jednotky.

7. Navrhovatelé byli dále přesvědčeni, že rozdělení pozemku parc. č. xxx je zásahem do vymezení jednotky, ke kterému je nutná změna prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 1169 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník"), která učiněna nebyla.

8. Navrhovatelé předně shledávali napadené usnesení neplatné z důvodu tvrzené absence potřebné většiny hlasů k přijetí usnesení. Pokud by se soud s jejich názorem neztotožnil, měli navrhovatelé za to, že v dané věci je rovněž dán důležitý důvod přehlasovaného vlastníka pro zrušení napadeného usnesení ve smyslu § 1209 občanského zákoníku. Navrhovatelé zakoupili bytovou jednotku včetně spoluvlastnického podílu k tzv. absolutně společným prostorám, k kterým náležel rovněž pozemek parc. č. xxx s úmyslem tento pozemek hojně užívat společně se svými dětmi. Schválení výlučného užívání pozemku parc. č. xxx mělo za následek změnu či zánik podstatných práv navrhovatelů. Přestože ostatní vlastníci bytových jednotek hlasovali pro přijetí usnesení, je nutné uvést, že jako jediní ze spoluvlastníků mají trvalý pobyt v domě pouze navrhovatelé, přičemž trvale v domě žijí pouze s Nelou C., která obývá bytovou jednotku v přízemí s přístupem na předzahrádku. Ostatní spoluvlastníci buď v domě nebydlí, nebo mají rovněž předzahrádku, a tak nepociťují zábor společného pozemku tak markantně jako navrhovatelé. Rozhodujícím faktorem pro koupi předmětné bytové jednotky navrhovateli byl právě společný pozemek, na kterém je umístěna zahrada se zelení, kde mohou relaxovat a kde mohou trávit volný čas jejich děti. Výlučným užíváním společného pozemku Nelou C. by tak došlo k zániku práva užívat podstatnou část pozemku na téměř 10 let, přičemž oplocením pozemku by byl rovněž znemožněn průchod kolem domu. Výlučné užívání pozemku Nelou C. by mělo vliv rovněž na zástavní právo, které bylo zřízeno ve prospěch České spořitelny a.s., neboť by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti. Pohled na nedokončenou stavbu altánu na společném pozemku rovněž snižuje hodnotu bytové jednotky navrhovatelů.

9. SVJ se ve věci vyjádřilo podáním ze dne 1. 2. 2018 tak, že provádí správu společných částí nemovitých věcí zapsaných na LV xxx, pro katastrální území Lyžbice, obec Třinec, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kdy součástí je rovněž pozemek parc. č. xxx. Vlastníky společných částí jsou podle zápisu v katastru nemovitostí navrhovatelé s podílem na společných částech o velikosti 9750/35779, Nela C. s podílem o velikosti 8133/35779, manželé G. s podílem o velikosti 9781/35779 a manželé G. s podílem o velikosti 8115/35779. Ještě před rozhodováním v rámci shromáždění SVJ dne 7. 8. 2017 došlo k přijetí (26029/35779 hlasů) rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci, a to ve znění *napadeného usnesení dle výroku II. tohoto usnesení*. Na následném shromáždění SVJ pak bylo přijaté rozhodnutí, kdy shromáždění schválilo výlučné užívání části společného pozemku Nelou C. Rozhodnutí spoluvlastníků bylo následně rovněž schváleno shromážděním. Poměry užívání

společného pozemku tak byly dočasně upraveny, kdy Nela C. je oprávněna jeho část užívat a současně je povinna hradit náhradu ostatním spoluvlastníkům.

10. K námitkám navrhovatelů stran absence kvalifikované většiny k přijetí napadeného usnesení SVJ uvedlo, že je pravdou, že v zápise ze shromáždění je uveden nepřesný údaj, když podle stanov má každý z vlastníků jednotek při hlasování počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech, avšak v předmětném zápisu má každý ze spoluvlastníků pouze jeden hlas. Tato nepřesnost však nemá vliv na platnost rozhodnutí shromáždění SVJ a nemůže být považována ani za důležitý důvod ve smyslu § 1209 občanského zákoníku. SVJ mělo rovněž za to, že k přijetí předmětného rozhodnutí shromáždění nebyla potřeba ¾ hlasů vlastníků jednotek, tak jak se domnívají navrhovatelé, neboť jej nelze považovat za rozhodování o změně užívání stavby, ke kterému by podle platných stanov SVJ taková většina hlasů byla nutná. Rozhodováno bylo ohledně společného pozemku, nikoliv ohledně bytového domu č. 1335 spravovaného SVJ. Pojem změna užívání stavby užitý ve stanovách přitom odkazuje na totožný pojem v ust. § 127 zák. č. 183/2016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon"). Ke změně užívání stavby ve smyslu tohoto ustanovení však v žádném případě nedošlo. Rozhodování shromáždění nelze podřadit ani pod některý z případů vymezených v ust. § 1214 občanského zákoníku, který rovněž vyžaduje k přijetí tříčtvrtinovou většinu hlasů přítomných vlastníků jednotek. K přijetí usnesení tak stačila nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, které v tomto případě bylo na shromáždění při hlasování dosaženo. SVJ ve vyjádření rovněž zdůraznilo, že v daném případě se nejednalo o hlasování o rozdělení společného pozemku, nýbrž o dočasné úpravě poměrů užívání části společného pozemku.

11. SVJ dále uvedlo, že je zcela bez relevance tvrzení navrhovatelů ohledně nepovolené černé stavby altánu, neboť nemá vliv na platnost rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek.

12. K důležitému důvodu podle ust. § 1209 občanského zákoníku, představující důvod pro zrušení napadeného usnesení, SVJ uvedlo, že rozhodnutí bylo přijato potřebnou většinou hlasů, kdy proti přijetí napadeného usnesení byli pouze navrhovatelé. Hlasy všech vlastníků jednotek mají přitom stejnou váhu bez ohledu na to, zda v domě bydlí, nebo zda jednotku aktuálně pronajímají. Uvedené skutečnosti tak nemohou ovlivnit platnost rozhodnutí shromáždění SVJ. Podle vyjádření SVJ lze na rozhodování shromáždění vlastníků jednotek aplikovat princip majorizace, na kterém je založeno rozhodování o správě společné věci, kdy je za určitých podmínek možné, aby většina rozhodla o společných věcech i proti vůli menšiny, neboť kdyby tomu tak nebylo, v některých případech by byla znemožněna správa společné věci. Rovněž je možné vyloučit z užívání společné věci některého ze spoluvlastníků. Napadené usnesení SVJ přitom není ani v extrémním rozporu s principem spravedlnosti, neboť vyloučení z užívání se týká pouze části společného pozemku, nedotýká se pouze navrhovatelů, nýbrž i dalších vlastníků jednotek a jedná se o omezení dočasné. Omezeni v užívání byli rovněž vlastníci jednotek, kteří hlasovali pro přijetí předmětného usnesení, přičemž všem spoluvlastníkům je poskytována náhrada.

13. SVJ dále uvedlo, že uvedené rozhodnutí rovněž vykazuje znaky pronájmu společné věci jednomu ze spoluvlastníků, když se jedná o dočasné přenechání užívacího práva k věci za úplatu, přičemž rozhodování o nájmu společných věcí náleží do působnosti společenství vlastníků jednotek. SVJ má rovněž za to, že navrhovatelé nikterak nedoložili, že napadeným rozhodnutím

nedošlo ke snížení hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví navrhovatelů. Nelze přitom předpokládat, že by dočasné přenechání užívacího práva k části společného pozemku mělo jakýkoliv vliv na hodnotu bytové jednotky. Nelze ani předpokládat, že by ostatní spoluvlastníci hlasovali pro přijetí usnesení, pokud by mělo mít vliv na hodnotu jejich vlastnictví. Důležitý důvod pro ve smyslu ust. § 1209 občanského zákoníku z uvedených důvodu proto není dán.

14. U jednání soudu konaného dne 30. 5. 2018 navrhovatelé k dotazu soudu odstranili vnitřní rozpor mezi vylíčenými skutkovými tvrzeními a žalobním žádáním, kdy upřesnili svůj návrh tak, že se v souladu s vylíčenými tvrzeními domáhají jak té skutečnosti, aby soud vylovil neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek, kterým bylo schváleno shromážděním výlučné užívání vyčleněné části pozemku Nelou C. tak, i dalšího schváleného usnesení, jak je uvedeno v odst. II výroku tohoto rozhodnutí.

15. Navrhovatelé dále ve věci argumentovali tím, že dle článku IV prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení bytových jednotek a společných částí domu ze dne 2. 12. 2013 je zřejmé, že k jimi užívané předmětné bytové jednotce náleží i příslušný spoluvlastnický podíl k jednotlivým pozemkům. V článku III jsou vymezeny jednotlivé bytové jednotky, kdy k bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl k příslušným pozemkům. Podle navrhovatelů dochází v tomto případě ke střetu zákonné právní úpravy vymezené jednak v článku VII bodu 3 písm. a) stanov a ust. § 1208 občanského zákoníku na straně jedné a ust. § 1169 odst. 2 občanského zákoníku na straně druhé. Dále upřesnili, že pokud se týká předmětných pozemků – orné půdy - před rozdělením, tak tento pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých majitelů bytových jednotek a není s ním možno volně nakládat a samostatně ho převádět, aniž by předtím došlo ke změně prohlášení vlastníka budovy, přičemž pokud by k tomu mělo dojít, tak by se to nepochybně dotýkalo navrhovatelů, protože nejen, že by došlo k rozdělení předmětného pozemku, ale i k jeho oplocení, a navrhovatelé by tak byli zcela vyloučeni z užívání pozemku. Z pohledu ust. § 1169 odst. 2 občanského zákoníku by případnému rozhodnutí shromáždění společenství musela předcházet dohoda všech spoluvlastníků, tzn. i navrhovatelů, o změně prohlášení vlastníka budovy a navrhovatelé by s tímto museli souhlasit. V této situace je na zvážení, zda vůbec dle zákonné právní úpravy a stanov společenství mohlo předmětné společenství vůbec rozhodovat o napadené otázce, zda spadá do jeho působnosti, tj. do rozhodnutí shromáždění jakožto nejvyššího orgánu.

16. SVJ s touto právní argumentací navrhovatelů nesouhlasilo, neboť bylo toho názoru, že do spoluvlastnického podílu navrhovatelů předmětným rozhodnutí shromáždění nebylo nijak zasaženo a nezměnila se ani výše jejich spoluvlastnického podílu. Navíc podle ust. § 1189 občanského zákoníku náleží do působnosti společenství jako právnické osoby nejen správa domu, ale i pozemku. V daném případě jde přitom o dočasné užívání pozemku za náhradu. Geometrický plán byl zpracován jen za účelem specifikace pozemku, který měl být užíván Nelou C. SVJ dále argumentovalo tím, že pro rozhodnutí společenství proto nebylo zapotřebí souhlasu všech členů společenství, nýbrž toliko prosté většiny. SVJ dále tvrdilo, že navrhovatelé užívají výlučně altán, který však není součástí prohlášení vlastníka budovy a stojí na pozemku parc č. xxx, který je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků všech bytových jednotek.

17. Z prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení bytových jednotek a společných částí domu ze dne 2. 12. 2013 (dále jen „prohlášení vlastníka“) bylo zjištěno, že tímto prohlášením ve smyslu zák. 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů”) došlo společností CERE INVEST KAMIONKA s. r. o. (dále jen „společnost CERE“) jako výlučným vlastníkem k vymezení jednotek a společných částí domu v rozestavěné budově na ulici Požárnická v Třinci, části obce Třinec, postavené na pozemku parc. č. xxx a pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) p. š. xxx o výměře 266 m^2, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. xxx pro k. ú. Lyžbice, obec Třinec, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální prcoviště Třinec. Podle tohoto prohlášení je dům vymezen na čtyři jednotky, kdy k vlastnictví jednotky patří mimo jiné vždy také vymezený spoluvlastnický podíl na společných prostorách rozestavěné budovy–bytového domu postaveného na pozemku parc. č. xxx, vymezený spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. xxx a na pozemku (orná půda) parc. č. xxx, přičemž k vlastnictví jednotky č. 3 (jednotka navrhovatelů) náleží spoluvlastnický podíl na uvedených nemovitostech o velikosti 9750/35779. Dále je v prohlášení vlastníka uvedeno, že společné části budovy jsou rozhodnutím vlastníka bytového domu společné všem vlastníkům bytových jednotek. Všechny tyto tzv. absolutně společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy (i k pozemkům par. č. xxx a parc. č. xxx) se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově. Podle čl. IV prohlášení vlastníka mají podíloví spoluvlastníci budovy spoluvlastnické právo k pozemku pod budovou par. č. xxx a k pozemku (orná půda) par. č. xxx. Podle ust. § 20 zákona o vlastnictví bytů při převodu vlastnického práva k jednotce vymezené podle tohoto zákona se převádí i spoluvlastnický podíl na společných částech rozestavěné budovy postavené na pozemku par. č. xxx, a spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou par. č. xxx a na pozemku (orná půda) par. č. xxx, přičemž výše spoluvlastnického podílu převodce na pozemcích par. č. xxx a parc. č. xxx je shodná s výší jeho spoluvlastnicho podílu na společných částech budovy. Podle čl. VII. prohlášení vlastníka má vlastník právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu.

18. Z kupní smlouvy uzavřené mezi společností CERE jako prodávajícím a navrhovateli jako kupujícími bylo zjištěno, že na základě této smlouvy došlo k převodu bytové jednotky č. 1335/3 (byt o velikosti 4+kk) umístěné v budově č. p. 1335 (způsob využití: bytový dům) na ulici Požárnická v Třinci, část obce Lyžbice, postavené na pozemku parc. č. xxx (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), kdy bytová jednotka je zapsána v katastru nemovitostí na LV č. xxx. Na základě této smlouvy došlo k převodu také spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1335, spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. xxx v rozsahu ideální 9750/35779, spoluvlastnického podílu v rozsahu ¼, na budově bez čp/če, způsob využití: jiná stavba, sloužící jako zahradní domek – kolárna se skladovacími boxy, postavené na pozemku parc. č. xxx, a dalších pozemků. Podle čl. VI. na předmětu převodu vázne zástavní právo zřízené ve prospěch České spořitelny a.s., kterým je zajištěna pohledávka ČS ze smlouvy o úvěru uzavřené mezi ČS jako věřitelem a kupujícím jako dlužníkem. Kupní smlouva není podepsaná ani datována.

19. Z výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, prokazující stav evidovaný k datu 30. 8. 2017, vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zák. č. 72/1994 Sb., pro okres Frýdek-Místek, obec Třinec, katastrální území Lyžbice, LV č. xxx, bylo zjištěno, že vlastníky nemovitostí, a to pozemku par. č. xxx, o výměře 266 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba-Lyžbice, č. p. 1335, byt. dům, a pozemku par. č. xxx, o výměře 806 m^2, který je součástí zemědělského půdního fondu, jsou David B. a Monika B. (sjm) o velikosti podílu 9750/35779, Nela C. o velikosti podílu 8133/35779, Ferdinand G. a Renata G. (sjm) o velikosti podílu 9781/35779 a Ing. Róbert G. a Denisa G. (manželé cizího práva) o velikosti podílu 8115/35779. Bytový dům stojící na parcele č. xxx je členěn na čtyři bytové jednotky (způsob využití-byt), kdy jednotku č. 1335/1 vlastní Ferdinand G. a Renata G. (sjm) s podílem, jednotku č. 1335/2 vlastní Nela C., jednotku č. 1335/3 vlastní David B. a Monika B. (sjm) a jednotku č. 1335/4 vlastní Ing. Róbert G. a Denisa G. (manželé cizího práva), přičemž podíly na společných částech domu a pozemku jsou totožné s velikostí podílů uvedenými výše. Jednotky byly vymezeny na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 2. 12. 2013, s právními účinky vkladu práva ke dni 2. 12. 21013.

20. Z úplného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl S, vložka 12137, soud zjistil, že dne 31. 3. 2016 vzniklo Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 1335, Třinec-Lyžbice, sídlem Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec. Funkci předsedy společenství vlastníků jednotek vykonává od jeho vzniku do současnosti Nela C.

21. Ze stejnopisu notářského zápisu NZ 205/2016, N 170/2016 ze dne 29. 3. 2016 včetně stanov SVJ soud zjistil následující. V článku IV stanov je uvedeno, že společné části domu mohou být užívány všemi členy společenství tak, aby užíváním nebyly dotčeny práva ostatních členů společenství a tak, aby užívání nebylo v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, stanovami a obecně závaznými předpisy. Z článku VII bod 1 stanov bylo zjištěno, že nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, kdy každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. V bodu 3 totožného článku stanov jsou uvedeny záležitosti spadající do výlučné působnosti shromáždění, přičemž podle písm. a) zde náleží rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, a podle písm. p) shromáždění rozhoduje o záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Podle bodu 7 totožného článku stanov se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. V bodu 8 totožného článku stanov je uvedeno, že písemná pozvánka musí být odeslaná nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Podle bodu 10 předmětného článku je shromáždění schopně usnášení, jsou-li přítomní členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak. V bodu 12 totožného článku je uvedeno, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost

spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění. Podle bodu 16 totožného článku člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na jednání a rozhodování shromáždění, a to včetně hlasování. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastupování na jednom nebo více jednáních shromáždění. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastupování dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na jednání shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, ze kterého se jednání shromáždění účastní. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. V článku XII bod 2 písm. a) stanov je uvedeno, že člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a stanov, zejména má povinnost dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a stanovami. V článku XVI bod 1 předmětných stanov je uvedeno, že prvním členem statutárního orgánu – předsedou společenství vlastníků jednotek je paní Nela C., datum narození xxx, bytem xxx.

22. Z pozvánky na shromáždění SVJ ze dne 25. 7. 2017 bylo zjištěno, že Nela C. jako statutární orgán SJV svolala na 7. 8. 2017 shromáždění SVJ, na jehož programu bylo podle bodu 4 žádost o změnu užívání společných částí pozemku vlastníka bytu č. 2.

23. Ze zápisu z jednání shromáždění SVJ ze dne 7. 8, 2017, jehož součástí je listina přítomných na jednání shromáždění SVJ, geometrický plán, rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci ze dne 7. 8. 2017 a plná moc ze dne 7. 8. 2017, bylo soudem zjištěno, že dne 7. 8. 2017 se jednání shromáždění SVJ, na jehož programu bylo podle bodu 5. schválení výlučného užívání části pozemku paní Nelou C., se účastnila Nela C. jako předseda společenství vlastníků a svolatel shromáždění, Tadeáš C. zastupující na základě plné moci Nelu C. jako člena společenství a vlastníka bytové jednotky č. 1335/2, David B. jako společný zástupce manželů zastupující člena společenství a vlastníka bytové jednotky č. 1335/3, Ing. Róbert G. jako společný zástupce manželů zastupující člena společenství a vlastníka bytové jednotky č. 1335/4, a Ferdinand G. jako společný zástupce manželů zastupující člena společenství a vlastníka bytové jednotky č. 1335/1. Pod bodem 5 programu shromáždění je uvedeno, že návrh rozhodnutí spoluvlastníků a geometrický plán tvoří přílohu zápisu, přičemž pod tímto bodem programu bylo hlasováno o návrhu Nely C. na přijetí usnesení A tohoto znění: *Shromáždění schvaluje výlučné užívání části pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Lyžbice, jak jsou tyto části vymezené geometrickým plánem, přičemž paní Nela C. je oprávněna užívat části pozemku ve stejném rozsahu, jakoby byla výlučnou vlastnicí, a to zejména činit jakékoliv povrchové úpravy části pozemku, umisťovat věci či drobné stavby na části pozemku, jakož i části pozemku oplotit. Shromáždění souhlasí s umístěním a provedením stavby – altánu/pergoly na částech pozemku.* Pro přijetí usnesení se vyslovila Nela C., Ing. Róbert G., Ferdinand G., proto přijetí usnesení hlasoval David B. Po skončení hlasování předseda shromáždění konstatoval, že usnesení A bylo schváleno v počtu 3 ze 4 hlasů. Dále bylo bod označením B odcitováno znění usnesení A. Podle zápisu z jednání shromáždění SVJ Nela C. následně navrhla shromáždění přijmout usnesení B, a to ve znění: *C. Shromáždění schvaluje návrh znění rozhodnutí spoluvlastníků*, přičemž pro přijetí usnesení hlasovala opět Nela C., Ing. Róbert G. a Ferdinand G., proti David B. Po skončení hlasování předseda shromáždění konstatoval, že usnesení B bylo schváleno v počtu 3 ze 4 hlasů v tomto navrhovaném znění: *Shromáždění schvaluje návrh znění rozhodnutí spoluvlastníků.*

24. Z geometrického plánu pro rozdělení pozemku (součást zápisu z jednání shromáždění SVJ) vyhotoveným Romanem K. č. plánu 2312-43/2017 bylo zjištěno, že se jedná o návrh na rozdělení pozemku parc. č. xxx o výměře 806 m^2 na nově vzniklé pozemky, a to par. č. xxx s výměrou parcely 571 m^2, par. č. xxx s výměrou 185 m^2 a par. č. xxx s výměrou 50 m^2.

25. Z rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci (součást zápisu z jednání shromáždění SVJ) bylo soudem zjištěno, že v den konání předmětného shromáždění SVJ bylo členy SVJ hlasováno jako spoluvlastníky nemovité věci ohledně pozemku par. č. xxx, o návrhu rozhodnutí spoluvlastníků, ve znění *napadeného usnesení dle výroku II. tohoto usnesení*. Vyjádření spoluvlastníků k návrhu rozhodnutí bylo takové, že Nela C. Ing. Róbert G. a Ferdinand G. uvedli, že souhlasí s návrhem, kdy k uvedenému připojili vlastnoruční podpis. David B. uvedl, že s návrhem nesouhlasí, přičemž dokument rovněž vlastnoručně podepsal. Podpisy uvedených spoluvlastníků se nacházejí rovněž pod výsledkem hlasování, kde je uvedeno, že rozhodnutí je přijato, když pro přijetí hlasovali 3 spoluvlastníci držící celkem 26029/35779 podíl na nemovité věci.

26. Z usnesení o přerušení řízení o odstranění stavby vydané Městským úřadem Třinec, odborem stavebního řádu a územního plánování ze dne 20. 9. 2017, č. j. MěÚT/44965/2017, bylo soudem zjištěno, že řízení o nařízení odstranění stavby „Altán" na pozemku parc. č. xxx, xxx v katastrálním území Lyžbice, jejímž vlastníkem je Nela C., bylo přerušeno.

27. Z fotografií označených č. 1-5 zežurnalizovaných v přílohovém obalu pod písmenem I byla soudem učiněna následující skutková zjištění.

28. Z fotografie č. 1 soud zjistil, že zachycuje stav před stavbou předmětného altánu na společném pozemku, kdy je zřejmé, že se jedná o volnou plochu s travnatým porostem.

29. Z fotografie č. 2 zachycující bytový dům spravovaný SVJ a z vyjádření účastníků řízení soud zjistil, že Nela C. obývá byt v přízemí s přístupem na pozemek nacházející se za bytovým domem a manželé B. užívají byt v prvním poschodí bez bezprostředního přístupu na předmětný pozemek.

30. Z fotografie č. 3 a ze shodného vyjádření účastníků řízení soud zjistil, že se jedná o nedokončenou stavbu altánu Nely C. stojící na společném pozemku za bytovým domem.

31. Z fotografie č. 4 a č. 5 a z vyjádření navrhovatelů soud zjistil, že se jedná o výhled z balkonu bytové jednotky užívané navrhovateli na nedokončenou stavbu altánu stojící na pozemku za bytovým domem.

32. Z fotografie označené písmenem X vyhotovené dne 29. 5. 2018 bylo soudem zjištěno, že stavba předmětného altánu nebyla doposud dokončena. Pozemek kolem altánu je oplocen.

33. K fotografii Nela C. uvedla, že věrohodně zachycuje stav, jak je v současné době altán rozestavěn, s tím, že je opatřen provizorním plotem, a tak jak je ohraničen, by ráda předmětný pozemek využívala.

34. Z fotografií označených písmeny A-D bylo zjištěno, že se u bytového domu spravovaného SVJ nedaleko rozestavěné stavby altánu nachází přístřešek vybavený stolem a lavicemi.

35. Navrhovatelé u jednání potvrdili, že uvedený přístřešek je v podílovém spoluvlastnictví členů předmětného společenství, a že se nachází se na pozemku č. xxx, který není součástí prohlášení vlastníka budovy.

36. Ze znaleckého posudku č. 1833-43/2017 ze dne 19. 6. 2017, který byl soudem proveden jako důkaz listinou, bylo soudem zjištěno, že znalecký posudek byl zpracován za účelem stanovení cely obvyklé a ceny nájmu „pachtovné“ pro potřeby objednatele (Nela C.), podle stavu ke dni 25. 5. 2017, přičemž předmětem ocenění byla část pozemku (předpokládaná zájmová část o výměře 210 m^2) par. č. xxx – orná půda o celkové výměře 806 m^2. Obvyklá cena nájmu byla pro daný pozemek ke dni ocenění stanovena na částku 800 Kč/ m^2 (=168 000 Kč), přičemž cena obvyklá nemovitého majetku byla pro danou část pozemku stanovena na částku 40 Kč/ m^2/rok (=8 400 Kč/rok).

37. Z účastnického výslechu navrhovatele Ing. Davida B., soud zjistil, že zápis z jednání shromáždění a všechny jeho přílohy měl navrhovatel k nahlédnutí, kdy prezenční litinu a rozhodnutí podílových spoluvlastníků osobně podepsal. Dále navrhovatel uvedl, že shromáždění řídil Ing. C., přičemž nejdříve byl odhlasován bod A a následně bylo schváleno i samotné rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci. Navrhovatel si však nepamatoval, kdy samotné rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci podepsal, zda před přijetím usnesení pod písm. A, nebo až následně, pouze uvedl, že to bylo zhruba v průběhu konání předmětného shromáždění. Zápis z jednání shromáždění byl předem připraven a doplněn byl pouze o údaj o poměru hlasování. Dále navrhovatel uvedl, že při nabývání předmětné bytové jednotky na základě kupní smlouvy, která byla čtena k důkazům, mu nebyly prodávajícím sděleny informace ohledně úmyslu Nely C. stavět altán na společném pozemku, kdy o této skutečnosti se navrhovatel dozvěděl až při předání bytu, přičemž žádná písemná dohoda uzavřená mezi Nelou C. a společností CERE, ohledně stavby altánu na společném pozemku, navrhovateli nebyla předložena. V této souvislosti navrhovatel obdržel od Nely C. pouze informaci e-mailem s upozorněním, že v případě prodeji bytové jednotky, nechť sdělí kupujícímu informaci o výlučném užívání části společného pozemku Nelou C. Navrhovatel dále uvedl, že při pořízení bytu zvažovali společně s manželkou, zda koupit byt v přízemí, který měl předzahrádku, nebo v 1. patře s tím, že budou využívat společný pozemek. Nakonec se manželkou dohodli, že koupí byt v 1. patře a tyto společné prostory včetně přilehlého pozemku budou využívat. Navrhovatel dále sdělil, že má za to, že v důsledku omezení užívání společných prostor by prodejní cena bytové jednotky byla nižší. Ohledně přístřešku na parc. č. xxx, navrhovatel uvedl, že tento přístřešek užívá pouze jeho rodina a pouze výjimečně ostatní členové SVJ.

38. Z účastnického výslechu Nely C. soud zjistil, že průběh předmětného shromáždění včetně podepisování zápisu ze shromáždění i rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci,

proběhlo tak, jak popsal navrhovatel. Nela C. potvrdila, že nejprve byl schválen bod 5 podbod A, a až následně bylo hlasováno o schválení předmětného rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci. Podle vyjádřené Nely C. zápis z jednání shromáždění odpovídá realitě, neboť manželé B. byli proti přijetí uvedených usnesení. Dále uvedla, že v době, kdy měla v úmyslu koupit bytovou jednotku č. 2 v předmětné nemovitosti, jednala s jednatelem společnosti CERE, kdy od samého počátku měla v úmyslu tzv. zabrat boční prostory nacházející se na společném pozemku, přičemž jednatel společnosti CERE ji uvedené přislíbil. S jednatelem společnosti CERE však neměla v tomto smyslu uzavřenou žádnou písemnou dohodu, pouze v tomto ohledu probíhala e-mailová korespondence mezi jejím právním zástupcem a společnosti CERE. Dále Nela C. uvedla, že pozemek, který mínila užívat ve svém vlastnictví, měla úmysl oplotit od samého počátku, a to jednak proto, že je majitelkou psa, a také proto, že již jednou byl její byt vykraden. Dále uvedla, že všem členům společenství dala k podpisu plnou moc, která určovala, zda a kdo z manželů bude oprávněn na shromáždění hlasovat, což všichni bez jakýchkoliv problémů učinili. K dotazu navrhovatelů, proč je právě v dohodě spoluvlastníků, že má právo užívat výlučně část společného pozemku na 114 měsíců, Nela C. uvedla, že tak učinila po poradě s advokátem, neboť pokud by se jednalo o dobu delší 10 let, tak by to bylo již složité a bylo by to třeba řešit jinak. Dále uvedla, že uznává námitky navrhovatelů stran současného stavu, jak je zachycen na fotografii X, neboť výhled na rozestavěný altán skutečně není příjemný. Uvedený altán však bude zastřešen, kdy na střeše bude buď kačírek, nebo rostliny.

39. Soud zamítnul návrh navrhovatelů na doplnění dokazování svědeckou výpovědí zakládajících členů společenství tak, jak jsou vedeni v prohlášení vlastníka a stejnopisu notářského zápisu Nz 205/2016, N 170/2016 ze dne 29. 3. 2016, a to konkrétně manželů G. a zástupce společnosti CERE, neboť soud po provedeném dokazování považoval skutkový stav za dostatečně zjištěný, aby mohl vyvodit přiléhavé právní závěry.

40. Podle ust. §1169 odst. 2 občanského zákoníku ke změně prohlášení se vyžaduje **dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě**. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

41. Na základě shora provedeného dokazování dospěl soud k následujícím skutkovým a právním závěrům. Předně je třeba uvést, že z procesního hlediska soud v řízení postupoval podle zák. č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen „z. ř. s.), neboť navrhovatelé se primárně domáhali určení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, kdy v takovém případě se přiměřeně užijí ustanovení o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, které je řízením nesporným. S účinností nového občanského zákoníku již totiž není použitelná judikatura, která dovozovala, že zrušit usnesení společenství vlastníků je možné pouze z důležitého důvodu. Je tomu tak proto, že se na společenství vlastníků, nevyplývá-li z ustanovení o něm něco jiného, nově použijí přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku). Výslovně je přitom vyloučeno jen použití ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi. Ve smyslu tohoto ustanovení zákona, jakož i důvodové zprávy k němu, podle níž „půjde zejména o ustanovení týkající se postupu při svolávání shromáždění k zasedání, o průběhu zasedání, o zápisu ze zasedání, o neplatnosti rozhodnutí atd.“, lze ustanovení o „neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku“, tedy § 258–261občanského zákoníku, přiměřeně

použít i na neplatnost usnesení shromáždění ve společenství vlastníků. Soudní přezkum platnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek je nicméně možné rovněž i podle ust. § 1209 občanského zákoníku, avšak z dikce ustanovení je zřejmé, že dopadá na odlišné případy. (Novotný, Horák a spol.: *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, 1. vydání, 2016, s. 238 – 256)

42. Z nesporných tvrzení účastníků řízení a z provedených důkazů má soud prokázáno, že se dne 7. 8. 2017 se konalo řádně svolané shromáždění SVJ, na kterém bylo přijato jednak usnesení, kterým bylo schváleno výlučné užívání části pozemku parc. č. xxx Nelou C., a také usnesení schvalující rozhodnutí podílových spoluvlastníků ve znění *napadeného usnesení dle výroku II. tohoto usnesení*, které navrhovatelé napadli předmětným návrhem. Navrhovatelé přitom splnili všechny podmínky zakotvené v ust. § 1221 ve spojení s ust. § 258 a násl. občanského zákoníku k tomu, aby soud mohl jejich návrh věcně přezkoumat, když k podání návrhu byli aktivně legitimovaní, neboť jsou členy společenství vlastníků jednotek a návrh byl podán ve lhůtě tří měsíců od konání shromáždění (soudu doručen dne 6. 11. 2017). Navrhovatelé dostatečně osvědčili a prokázali svůj důležitý důvod, aby soud o požadovaných záležitostech rozhodl, neboť jednak byli přehlasovanými vlastníky u obou požadovaných žádání, přičemž oběma usneseními bylo rozhodnuto o záležitostech, které přímo zasahovaly do samotného právního postavení navrhovatelů coby vlastníků jednotky, která byla jednoznačně vymezena původním prohlášením vlastníka, kdy sporný pozemek je vymezen tak, že patří k bytové jednotce ve vlastnictví navrhovatelů a dále napadenými usneseními bylo přímo zasaženo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.

43. Z provedeného dokazování má soud prokázáno, že jednotky v bytovém domě č. p. 1335, Třinec-Lyžbice, na adrese Požárnická 1335, Lyžbice, 739 61 Třinec, vznikly dne 2. 12. 2013 podle ust. § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vkladem prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení bytových jednotek a společných částí domu ze dne 2. 12. 2013 do katastru nemovitostí. Při aplikaci přechodného ustanovení § 3063 občanského zákoníku tak navrhovatelům, přestože k převodu došlo za účinnosti nového občanského zákoníku, vzniklo vlastnické právo k bytové jednotce v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů, kdy podle tohoto zákona je vymezena i jednotka. Jednotka tak představuje byt nebo nebytový prostor, které jsou spojeny s podílem na společných částech domu. Podle ust. § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jsou s vlastnictvím jednotky spojena práva k pozemku (stavební parcele). I když se zákon zmiňuje pouze o jednom pozemku, je dovozováno, že s vlastnictvím jednotky v budově mohou být spojena práva k více pozemkům. Rozhodné je přitom v tomto ohledu prohlášení vlastníka budovy, kdy vlastník budovy může při vydání prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 odst. 2 písm. e) označit za pozemek, který je předmětem práv podle ustanovení § 21, též pozemek jiný, který s užíváním, resp. provozem, budovy pouze souvisí, resp. tvoří s budovou jeden funkční celek, a který ve smyslu katastrálních předpisů ani stavební parcelou není. Vzhledem k tomu, že v prohlášení vlastníka je explicitně uvedeno, že k vlastnictví jednotky navrhovatelů náleží také spoluvlastnický podíl o velikosti 9750/35779 na pozemku parc. č. xxx, lze dovozovat, že SVJ vykonává rovněž správu tohoto pozemku a je oprávněno o něm také v mezích zákona a stanov rozhodovat.

44. Právní povaha SVJ jako právnické osoby a práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku se však řídí novou právní úpravou v souladu s ust. § 3028 odst. 1 a § 3041 odst. 1 občanského zákoníku, neboť ke vzniku SVJ došlo dne 31. 3. 2016. Zákonem o vlastnictví

bytů se tak řídí pouze proces nabývání vlastnického práva k jednotkám a v ostatním je nutné postupovat podle ustanovení občanského zákoníku.

45. V daném případě směřoval úmysl vlastníka jednotky č. 1335/2 předmětného bytového domu spravovaného SVJ výlučně užívat část pozemku parc. č. xxx po dobu 114 měsíců, kdy uvedené schválilo shromáždění SVJ a došlo rovněž ke schválení rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci, se kterým navrhovatelé výslovně nesouhlasili.

46. Primárně musel soud vyřešit otázku, zda **rozhodování o výlučném užívání části pozemku** spadá do působnosti shromáždění SVJ. Působnost shromáždění je vymezena v čl. VII. odst. 3 platných stanov SVJ, kde rozhodování o výlučném užívání není výslovně stanoveno, avšak v písm. p) je uvedeno, že shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník. Občanský zákoník pak v ust. § 1208 písm. f) bod. 6. svěřuje do působnosti shromáždění rovněž rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Soud tak dospěl k závěru, že působnost shromáždění SVJ byla v této otázce dána.

47. V této souvislosti má však soud za to, že rozhodování shromáždění podle ust. § 1208 písm. f) bod. 6. občanského zákoníku je současně rozhodnutím o změně prohlášení vlastníka podle ust. § 1169 občanského zákoníku. Uvedené je dovozováno z ust. § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. občanského zákoníku, které stanoví náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, kdy je zřejmé, že prohlášení obsahuje určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a **s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky**. Vzhledem ke skutečnosti, že spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. xxx patří podle prohlášení vlastníka ke společným částem, které mají právo užívat všichni spoluvlastníci, a vzhledem k tomu, že část pozemku, která byla Nelou C. využita pro stavbu altánu a oddělená oplocením, představuje poměrně markantní zásah do tohoto užívacího práva ostatních spoluvlastníků, je soud názoru, že bylo možné platně dosáhnout výlučného užívání jeho části pouze postupem ve smyslu změny prohlášení podle ust. § 1169 občanského zákoníku, ke kterému je nutná předchozí dohoda **dotčených vlastníků jednotek** o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. V ust. § 1169 občanského zákoníku je tak zavedena „dvoustupňová“ úprava, kdy v prvním stupni je třeba dosáhnout platné dohody vlastníků, kterých se změna dotkne, a ve druhém stupni je třeba dosáhnout účinnosti písemným souhlasem potřebné většiny vlastníků. Dotčenými vlastníky jsou přitom rovněž navrhovatelé, neboť jim náleží spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku o velikosti 9750/35779 a změna je ovlivní natolik, že pozemek budou moci využívat pouze omezeně. Navrhovatelé však se změnou v užívání pozemku výslovně nesouhlasili, jak je zřejmé z rozhodnutí podílových spoluvlastníků o společné věci ze dne 7. 8. 2017. Žádná jiná písemná dohoda dotčených vlastníků přitom uzavřena nebyla, nemohlo tak dojít ani k dalšímu kroku, a to platnému schválení dohody většinou vlastníků jednotek na shromáždění, které by mělo svůj souhlas vyjádřit v souladu s ust. § 1169 odst. 2 občanského zákoníku písemnou formou.

48. Jak plyne z komentářové literatury, za situace, kdy žádné ustanovení výslovně neomezuje aplikaci ust. § 1169 občanského zákoníku při existenci společenství, musí být toto ustanovení aplikované

za existenci spoluvlastnictví vždy. Vyloučení aplikace ust. § 1169 občanského zákoníku po vzniku společenství nelze dovodit ani z povahy společenství jako takového. Společenství je právnickou osobou, jejímiž členy jsou vlastníci domu, nicméně je třeba zohlednit, že společenství má omezenou působnost, a to ve smyslu § 1194 občanského zákoníku ve věci týkající se správy domu. Je přitom nepochybné, že změna prohlášení vlastníka není otázkou správy, tzn. není úpravou či regulací vztahů spoluvlastníků ke společné věci (Spáčil a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474),* 1. vydání, 2013, s. 809-816). Z uvedeného soud dovodil, že přestože ust. § 1208 občanského zákoníku svěřuje do působnosti jak rozhodování o změně prohlášení vlastníka budovy, tak i rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, je nutné i v těchto případech aplikovat ust. § 1169 občanského zákoníku a provést změnu prohlášení vlastníka budovy, které předchází dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě.

49. Svěřit část společného pozemku k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky nelze ani odkazem na správu společného pozemku podle ust. 1189 občanského zákoníku. Správou domu a pozemku, která je svěřena společenství vlastníků jednotek, se rozumí vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům či společné části v zájmu spoluvlastníků. Takovou péčí se rozumí např., zajištění samostatného provozu domu, včetně dodávek energií a medií a dalších služeb, zajišťování přístupu do domu přístupu do domu, zajištění vhodného prostředí pro funkci domu, stejně jako provádění údržby a oprav společných částí, zlepšení společných částí i jejich modernizace. Nájem společných částí lze sice podřadit pod správu společných věcí, avšak z provedeného dokazování, a to především z účastnických výpovědí Nely C. a Ing. Davida B., z celkového průběhu procesu schvalování obou usnesení má soud za to, že úmysl Nely C. od počátku směřoval k výlučnému užívání části pozemku parc. č. xxx, nikoliv k jeho nájmu.

50. Soud proto rozhodl v odst. I. výroku tohoto usnesení tak, že usnesení, kterým bylo schváleno výlučné užívání části pozemku parc. č. xxx Nelou C. je neplatné pro rozpor se zákonem v souladu s ust. § 258 občanského zákoníku, neboť nedošlo k předchozí dohodě dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřené v písemné formě (a následnému schválení shromážděním většinou hlasů vlastníků), a nikoliv z důvodu absence kvalifikované většiny hlasů, tak jak tvrdí navrhovatelé. Rozhodování o změně v užívání společného pozemku nelze považovat za rozhodování o změně v účelu užívání stavby, když je zřejmé, že se rozumí změna v účelu užívání stavby ve smyslu stavebního zákona, ke které v tomto případě nedošlo.

51. Podle ust. § 1209 odst. 1 o.z. soud na žádost přehlasovaného vlastníka buď vysloví platnost, nebo neplatnost napadených rozhodnutí. V této souvislosti pak dle ustálené judikatury není soud vázán přímo petitem návrhu tak, jak je formulovaný účastníkem v návrhu. Formulaci petitu ve výrokové části tohoto rozhodnutí soud jinými slovy vystihl předmět žalobního žádání tak, jak byl formulován navrhovateli, kdy nerozhodl o zrušení napadených rozhodnutí, nýbrž rozhodl o jejich neplatnosti resp. nicotnosti.

52. V odst. II. výroku tohoto usnesení pak soud rozhodl o tom, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde a hledí se na něj, jako by nebylo přijato, neboť podle ust. § 90 odst. 2 z. ř. s. takto soud v řízení o určení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby rozhodne i bez návrhu. Soud dospěl k závěru, že předmětným usnesením bylo shromážděním schváleno rozhodnutí

podílových spoluvlastníků o společné věci, přičemž schvalování takového rozhodnutí nepatří do působnosti shromáždění, neboť stanovy společenství vlastníků rozhodování o takové záležitosti shromáždění nesvěřilo, shromáždění si je nevyhradilo a působnost shromáždění není dána ani občanským zákoníkem. V souladu s ust. § 245 občanského zákonů je nutné proto na takové usnesení hledět, jako by nebylo přijato.

53. Pro úplnost soud dodává, že vzhledem k tomu, že se jednalo o nesporné řízení, jak je uvedeno výše, rozhodoval soud usnesením, nikoliv rozsudkem, jak požadovali navrhovatelé.

54. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., když soud přiznal v řízení zcela úspěšný navrhovatelům právo na náhradu nákladů řízení vůči procesně neúspěšnému SVJ. Náklady řízení navrhovatelů sestávaly z odměny právního zástupce za 4 úkony právní služby, a to převzetí a přípravu právního zastoupení, sepis návrhu ze dne 6. 11. 2017 a účast u ústního jednání dne 30. 5. 2018, které přesáhlo dvě hodiny (ust. § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dále jen „advokátní tarif“) a z odměny ve výši jedné poloviny za účast u jednání dne 6. 6. 2018, na kterém bylo pouze vyhlášeno rozhodnutí (§ 11 odst. 2 písm. f) advokátního tarifu). Výše odměny za jeden úkon právní služby činí částku 4 960 Kč, tj. celkem 22 320 Kč, kdy v souladu s ust. § 9 odst. 4 písm. c) a § 7 bod 5 advokátního tarifu, přičemž odměna za jeden úkon právní služby byla vynásobena dvěma a snížena o 20 %, neboť se jednalo o společné úkony při zastupování dvou osob (§ 12 odst. 4 advokátního tarifu). Náklady řízení dále sestávaly z režijního paušálu za 5 úkonů právní služby, dohromady 1 500 Kč (ust. § 13 odst. 3 advokátního tarifu). Dle ust. § 137 odst. 3 o. s. ř. patří k nákladům řízení rovněž daň z přidané hodnoty ve výši 5 002 Kč (21 % z částky 23 820 Kč), když právní zástupce společnosti doložil potvrzení místního správce daně o tom, že je plátce DHP. K takto vypočteným nákladům řízení soud připočetl ještě náhradu za zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč. Celkem tak soud zavázal SVJ zaplatit navrhovatelům na náhradě nákladů řízení částku ve výši 30 822 Kč, kterou je SVJ v souladu s ust. § 149 odst. 1 o. s. ř. povinno zaplatit k rukám právního zástupce navrhovatelů.

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 6. června 2018

Mgr. Vladimír Janša v.r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Karin Lajtochová