

## USNESENÍ

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

navrhovatele: **Pavel G.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
právně zastoupený Mgr. Markem Ježkem, advokátem  
sídlem Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín

za účasti: **Společenství vlastníků Těrlicko 403**, IČO 27860078  
sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko

### o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků

#### takto:

- I. Určuje se, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko, ze dne 21. 9. 2017, jímž bylo přijato rozhodnutí o odvolání Ladislava M., Karla P. a Martina S. z funkce členů výboru, je neplatné.
- II. Určuje se, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko, ze dne 17. 12. 2017, jímž bylo přijato rozhodnutí o odvolání Ladislava M., Karla P. a Martina S. z funkce členů výboru a o zvolení pana Martina S. tzv. pověřeným vlastníkem, je neplatné.
- III. Určuje se, že nejde o usnesení shromáždění Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko, ze dne 21. 9. 2017, jímž bylo rozhodnuto o odvolání účetní společenství Ing. Moniky J. a o odvolání právního zástupce společenství Mgr. Marka Ježka ve věci zpronevěry pana Jaromíra K., a na toto usnesení se hledí jako by nebylo přijato.
- IV. Určuje se, že nejde o usnesení shromáždění Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko, ze dne 17. 12. 2017, jímž bylo rozhodnuto o odvolání účetní společenství Ing. Moniky J.,

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

o odvolání právního zástupce společenství Mgr. Marka Ježka ve věci zpronevěry pana Jaromíra K. a o zvolení nového účetního bytového družstva a na toto usnesení se hledí jako by nebylo přijato.

- V. Účastník řízení - Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko je povinen zaplatit navrhovateli c) na náhradě nákladů řízení částku 37 878 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí, k rukám advokáta navrhovatele.

### Odůvodnění:

- 1 Návrhem doručeným soudu dne 21. 12. 2017 se navrhovatel domáhal, aby soud vyslovil neplatnost rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko (dále jen „společenství“) konaného dne 21. 9. 2017, přijatých pod bodem 4) písm. a), b) a c). V návrhu tvrdil, že:
- je vlastníkem bytové jednotky v domě č. p. 403 na ulici Májová 36 v Těrlicku, a z tohoto titulu je také členem společenství,
  - dne 8. 11. 2017 byl navrhovateli doručen zápis ze shromáždění společenství, které se mělo konat dne 21. 9. 2017 ve sklepních prostorách domu č. p. 403, kdy dle tohoto zápisu byla schůze shromáždění svolána panem Jaromírem K., členem společenství, přičemž projednány byly následující body: 1. prezentace a zahájení, 2. volba předsedajícího, 3. volba zapisovatele, 4. odvolání výboru, účetní a právníka v zastoupení SVJ, 5. diskuze, 6. usnesení a zápis,
  - podle zápisu vztahujícímu se k bodu 6 mělo shromáždění společenství rozhodnout o odvolání výboru, účetní a advokáta v zastoupení společenství, kdy důvodem pro odvolání výboru je dle zápisu ta skutečnost, že výbor společenství měl neoprávněně nakládat se svěřenými prostředky (bez souhlasu nejvyššího orgánu shromáždění), neplní si povinnosti a neinformuje členy SVJ, důvodem pro odvolání účetní je neplnění si povinností, neinformování členů společenství a neoprávněné nakládání se svěřenými prostředky bez schválení nejvyššího orgánu, důvodem pro odvolání právního zástupce společenství pak skutečnost, že členové společenství nebyli informováni druhým nejvyšším orgánem - tříčlenným výborem o zastoupení tímto právním zástupcem, kdy o tomto zastoupení rozhodli jen dva členové výboru bez toho, aby o tomto kroku informovali třetího člena výboru a členy společenství, čímž porušili stanovy,
  - podle čl. V. bodu 1 stanov společenství je shromáždění nejvyšším orgánem společenství a tvoří jej jeho členové. Podle bodu 4 shromáždění svolává výbor tak, aby se konalo nejméně jednou do roka. Výbor je povinen svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Podle bodu 5. se shromáždění svolává nejméně 15 dnů před jeho konáním, a to písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce (z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání),
  - je skutečností, že v daném případě nebyla navrhovateli doručena pozvánka na shromáždění konané dne 21. 9. 2017 ani nebyla vyvěšena na domovní vývěsce. O konání shromáždění se navrhovatel dozvěděl až teprve doručením zápisu z toho

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

shromáždění, a proto je nesporné, že shromáždění konané dne 21. 9. 2017 nebylo svoláno řádně,

- f) z obsahu zápisu je zřejmé, že bylo svoláno členem společenství, nikoliv výborem, přestože nebyla naplněna podmínka pro svolání shromáždění členem společenství tak, jak určují stanovy společenství, tedy nebyly naplněny kumulativně dvě podmínky, a to, že vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, požádali výbor o svolání shromáždění a výbor na základě uvedeného podnětu shromáždění nesvolal. Nadto se musí jednat o vlastníky, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů a současně se musí jednat o nejméně dva z nich,
- g) svolatel shromáždění, pan K. nedisponuje více než čtvrtinou všech hlasů, když jeho podíl na společných částech domu činí 9/100 a v souladu se stanovami tak činí počet jeho hlasů 9/100. Není tedy pochyb, že shromáždění bylo svoláno k tomu neoprávněnou osobou,
- h) navrhovatel si je vědom toho, že pouhé porušení pravidel svolání shromáždění nemusí být důvodem pro vyslovení neplatnosti přijatých usnesení a je mu také známa judikatura týkající se určování neplatnosti rozhodnutí orgánů společenství (viz usn. Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010), dle které ne každé porušení právních předpisů či stanov je důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek, když je nutno vždy zvážit, zda došlo k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, že toto odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení,
- i) pro posouzení celého případu je nutné uvést také skutečnosti předcházející konání shromáždění. Svolatel pan K. byl od 14. 3. 2013 ve funkci pověřeného vlastníka společenství, a to až do 13. 5. 2016, kdy bylo výborem zjištěno, že nehospořádal po dobu výkonu své funkce řádně s prostředky společenství, neboť si tyto neoprávněně přisvojoval. Svým jednáním naplnil skutkovou podstatu přečinu zpronevěry dle ust. § 206 odst. 3 trestního zákoníku. Pro škodu ve výši 45 162 Kč je vedeno u Okresního soudu v Karviné – pobočka v Havířově pod sp. zn. 101 T 149/2017 trestní řízení, které nebylo doposud pravomocně ukončeno. Pro další škodu ve výši 74 862 Kč je vedeno u Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územního odboru v Karviné trestní řízení ve fázi prověřování podezření ze spáchání trestného činu zpronevěry dle ust. § 206 odst. 1 trestního zákoníku a přečin zkraslování údajů o stavu hospodaření a jmění dle ust. § 254 odst. 1 tr. zák. a o dalším jednání, kterého se měl pan K. dopustit několika dalšími dílčími skutky. V těchto řízeních předkládal jmenovaný řadu listin, kterými se brání vzneseným obviněním, které však podle všeho byly vyhotovovány až dodatečně, aby zastřely trestnou činnost pana K.,
- j) mezi členem společenství Karlem P. a panem K. jsou dlouhodobě vyhrocené vztahy, kdy tento p. P. dokonce fyzicky napadl a napadá i členy jeho rodiny. Proti panu K. jsou z tohoto důvodu vedena trestní řízení i řízení pro přestupky proti občanskému soužití. Za přečin ublížení na zdraví dle ust. § 146 odst. 1 tr. zákoníku byl pan K. uznán vinným rozsudkem Okresního soudu v Karviné – pobočka v Havířově ze dne 17. 3. 2017, č. j. 102 T 11/2017 – 148 ve spojení s usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 5. 2017, č. j. 4 To 103/2017 – 161. V těchto jednotlivých řízeních vedených proti panu K. je činný Mgr. Marek Ježek, advokát zastupující společenství,
- k) dne 21. 9. 2017 svolal pan K. záměrně shromáždění tak, aby se jej nemohl účastnit žádný z navrhovatelů, tedy žádná z osob, která má zájem na tom, respektive činí kroky k tomu, aby škoda způsobená společenství panem K. byla vymožena,
- l) dle zápisu ze shromáždění společenství konaného dne 21. 9. 2017 se tohoto účastnily pouze osoby, které jsou rodinnými příslušníky pana K.,

- m) je zcela zřejmý účel takto svolaného shromáždění, tedy odvolat všechny osoby jednající vůči panu K., a to včetně účetní a právního zástupce společenství a snahou nahradit tyto osoby osobami, které budou hájit zájmy pana K. a budou usilovat o zastavení trestního stíhání vedeného proti panu K.
- n) v důsledku takto přijatého rozhodnutí shromáždění došlo k velmi závažnému zásahu do práv navrhovatele jako vlastníka jednotky a společenství samotného, když lze mít důvodné pochybnosti o tom, že by nově dosazené vedení společenství hájilo zájmy společenství samotného, a to zejména ve vztahu ke škodě vzniklé v důsledku jednání pana K.
- o) domáhají se proto dle ust. § 258 občanského zákoníku ve spojení s ust. § 1221 o. z. zrušení rozhodnutí přijatých shromážděním žalovaného dne 21. 9. 2017.

2 Návrh byl původně podán i dalšími navrhovateli - členy společenství Karlem P., Ladislavem M. a Alenou G. Tito však nezaplatili soudní poplatek z podaného návrhu a proto soud usnesením ze dne 6. 3. 2018, č. j. 28 Cm 364/2017 – 20, které nabylo právní moci dne 27. 3. 2018, rozhodl o zastavení řízení o návrhu těchto navrhovatelů.

3 Podáním doručeným soudu dne 31. 3. 2018 uvedl navrhovatel Pavel G. shodné okolnosti jako v původním návrhu s tím, že tento rozšířil o neplatnost usnesení shromáždění společenství ze dne 17. 12. 2017, na kterém došlo shodně jako v září roku 2017 k odvolání členů výboru společenství, účetní a právního zástupce společenství a ke zvolení nového statutárního orgánu společenství, kdy navíc bylo ještě uvedeno, že navrhovateli nebyla doručena ani pozvánka na shromáždění konané dne 17. 12. 2017, kdy tato byla pouze v prosinci vyvěšena na domovní vývěsce od které má klíče pouze pan K. Navrhovatel opět uvedl, že i toto shromáždění nebylo svoláno řádně, když členové společenství o něm nebyli s dostatečným předstihem a odpovídajícím způsobem vyrozuměni. Dalším důvodem neplatnosti je pak podle navrhovatele skutečnost, že shromáždění bylo svoláno osobou k tomu neoprávněnou, neboť dle platných stanov společenství může shromáždění svolat pouze výbor společenství, případně za kumulativně splněných podmínek uvedených ve stanovách člen společenství, kdy v tomto případě ale podmínky pro svolání shromáždění členem společenství splněny nebyly. Navrhovatel dále uvedl, že ani on, ani pan Karel P. a Ladislav M. dne 17. 12. 2017 nezaznamenali, že by ve sklepních prostorách domu na adrese společenství zasedání shromáždění skutečně proběhlo. Ke zvolení nového statutárního orgánu společenství navrhovatel uvedl, že nedošlo ke zvolení v souladu s platnými stanovami společenství, když dle stanov je statutárním orgánem tříčlenný výbor, nikoliv pověřený vlastník. Martin S. tak nemohl být na shromáždění společenství dne 17. 12. 2017 platně zvolen do funkce statutárního orgánu společenství. Svým podáním tedy navrhovatel c) rozšířil původní návrh na prohlášení neplatnosti usnesení shromáždění společenství ze dne 21. 9. 2017 o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství ze dne 17. 12. 2017.

4 U jednání soudu dne 14. 6. 2018 byla dle ust. § 95 o.s.ř. ve spojení s ust. § 1 odst. 3 z.ř.s. změna návrhu připuštěna.

5 Společenství se k podanému návrhu vyjádřilo podáním doručeným soudu dne 18. 5. 2018 ve kterém uvedlo, že se s podaným návrhem zcela ztotožňuje, když ve shodě s navrhovatelem má za to, že shromáždění konané dne 21. 9. 2017 a dne 17. 12. 2017 nebyla řádně svolána, když někteří ze členů společenství nebyli o jejich konání s dostatečným předstihem a odpovídajícím způsobem vyrozuměni. Navíc byla shromáždění svolána neoprávněnou osobou. Rozhodnutí přijatá na uvedených shromážděních jsou v rozporu s oprávněnými zájmy společenství, a proto se k návrhu navrhovatele společenství připojuje a navrhuje, aby rozhodnutí přijatá shromážděním společenství dne 21. 9. 2017 a dne 17. 12. 2017 byla prohlášena za neplatná.

6 Na základě důkazů zjistil soud po stránce skutkové:

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

- z náhledu do Katastru nemovitostí, že navrhovatel je vlastníkem jednotky č. 403/3 v budově č.p. 403 v obci Těrlicko, katastrální území Horní Těrlicko, s podílem na společných částech ve výši 163/1000,
- z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě oddílu S vložky 6322, že Společenství vlastníků Těrlicko 403 má jako statutární orgán zapsaný tříčlenný výbor, přičemž tento tvoří Karel P., Ladislav M., Martin S.,
- ze Zápisu shromáždění společenství konaného dne 21. 9. 2017, že :
  - jednání bylo svoláno členem společenství Jaromírem K.,
  - programem schůze pod bodem 4) bylo odvolání výboru, účetní a právního zástupce společenství, přičemž jako důvod je zde uvedeno, že výbor neoprávněně nakládá s prostředky společenství, neplní si povinnosti a neinformuje členy společenství. Jako důvod pro odvolání účetní je zde uvedeno, že si tato neplní povinnosti, neinformuje členy společenství a neoprávněně nakládá se svěřenými prostředky bez schválení nejvyššího orgánu společenství. Konečně důvodem pro odvolání právního zástupce společenství v případě pana K. a pana J. je dle zápisu ta skutečnost, že členové společenství nebyli výborem informováni o zastoupení společenství tímto právním zástupcem, když o tomto rozhodli jen dva členové výboru, a to pan P. a pan M.,
  - pod bodem 5) zápisu je uvedeno, že všichni přítomní se jednohlasně vyslovili pro schválení usnesení ze schůze v plném rozsahu,
  - pod bodem 6) zápisu, že došlo k odvolání výboru, účetní a právního zástupce společenství s tím, že tito mají od 1. 10. 2017 pozastavenou činnost a ve dvanáctém měsíci 2017 proběhne členská schůze, kde dojde k volbě nového vedení. Pozvánka na členskou schůzi bude všem členům společenství odeslána a bude vyvěšena na nástěnce společenství,
  - tento je podepsán Jaromírem K., Mirjam K., Jindřichem S., Hanou S. a Martinem S.,
- ze Zápisu shromáždění společenství konaného dne 17. 12. 2017, že:
  - jednání bylo svoláno členem společenství Jaromírem K.,
  - programem schůze pod bodem 4) bylo odvolání výboru, účetní a právního zástupce společenství, přičemž jako důvod je zde uvedeno, že výbor neoprávněně nakládá s prostředky společenství, neplní si povinnosti a neinformuje členy společenství. Jako důvod pro odvolání účetní je zde uvedeno, že si tato neplní povinnosti, neinformuje členy společenství a neoprávněně nakládá se svěřenými prostředky bez schválení nejvyššího orgánu společenství. Konečně důvodem pro odvolání právního zástupce společenství Mgr. Ježka v případě pana K. je dle zápisu ta skutečnost, že členové společenství nebyli výborem informováni o zastoupení společenství tímto právním zástupcem, když o tomto rozhodli jen dva členové výboru, a to pan P. a pan M.,
  - pod bodem 5) zápisu je uvedeno, že shromáždění zvolilo nové vedení, kdy novým předsedou, tzv. pověřeným vlastníkem byl zvolen pan Martin S. a zároveň byl schválen nový účetní společenství,
  - pod bodem 6) zápisu je uvedeno, že všichni přítomní se jednohlasně vyslovili pro schválení usnesení ze schůze v plném rozsahu,

- pod bodem 7 zápisu, že došlo k odvolání výboru, účetní a právního zástupce společnosti a zároveň byl zvolen nový předseda společnosti Martin S., Byl schválen také nový účetní, jehož jméno bude doplněno po auditu účetnictví, který proběhne nejpozději do 10. 1. 2018,
- usnesení bylo schváleno sto procenty s většinovým podílem přítomných na schůzi shromáždění společnosti.
- z článku IV. bod 1 stanov, že orgány společnosti jsou shromáždění, výbor a kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění,
- z článku V. bod 4 stanov, že výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; ne učiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti sami,
- z článku V. bod 5 stanov, že shromáždění se svolá nejméně 15 dnů před jeho konáním. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Má-li člen uvedenou v seznamu členů kromě adresy bydliště také emailovou adresu, zašle se pozvánka pouze na tuto adresu. Za doručenu se pozvánka považuje až na základě potvrzení člena o jejím přijetí (odesláním potvrzení, že byl email doručen nebo přečten nebo odesláním emailu, že byla pozvánka doručena),
- z článku VI. stanov, že do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společnosti a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - g) rozhodování o
    1. členství Společnosti v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    2. změně účelu užívání domu nebo bytu;
    3. změně podlahové plochy bytu;
    4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    5. změně podílu na společných částech;
    6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
    7. opravě a stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. XIV odst. 7;
    8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy;
    9. udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. XIV odst. 6;

10. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru; k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (dále jen „správce“), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

7 Veškeré skutečnosti zjištěné shora uvedeným dokazováním má soud za prokázané.

8 Na základě shora uvedených skutkových zjištění učinil soud níže uvedený závěr o skutkovém stavu.

9 Navrhovatel je vlastníkem bytové jednotky č. 403/3 v budově č.p. 403 v obci Těrlicko, katastrální území Horní Těrlicko, s podílem na společných částech ve výši 163/1000. Dne 8. 11. 2017 byl navrhovateli doručen zápis ze shromáždění společenství, které se mělo konat dne 21. 9. 2017 ve sklepních prostorách domu č. p. 403. Uvedené zasedání shromáždění bylo svoláno panem Jaromírem K. Před svoláním shromáždění konaných dne 21. 9. 2017 a dne 17. 12. 2017 nebyl výbor společenství požádán p. K. ani jinou osobou o svolání shromáždění. Na uvedeném shromáždění bylo hlasováno a rozhodnuto o odvolání výboru společenství, kdy důvodem pro odvolání výboru bylo, že výbor společenství měl neoprávněně nakládat se svěřenými prostředky bez souhlasu nejvyššího orgánu shromáždění, neplní si povinnosti a neinformuje členy společenství. Dále bylo rozhodnuto o odvolání účetní společenství, kdy důvodem pro její odvolání byla skutečnost, že si neplní povinnosti, neinformuje členy společenství a neoprávněně nakládá se svěřenými prostředky bez schválení nejvyšším orgánem. Konečně pak došlo také k odvolání právního zástupce společenství, neboť členové společenství nebyli informováni o zastoupení tímto zástupcem, kdy o tomto zastoupení rozhodli pouze dva členové výboru bez toho, aby o tomto kroku informovali třetího člena výboru, a proto porušili stanovy. Pozvánka na zasedání shromáždění nebyla navrhovateli doručena a nebyla ani vyvěšena na domovní desce společenství. Shodné okolnosti provázely také zasedání shromáždění konané dne 17. 12. 2017, když také toto zasedání bylo svoláno členem společenství Jaromírem K., tedy nikoliv výborem společenství. I na tomto shromáždění bylo rozhodnuto o odvolání výboru, účetní a právního zástupce společenství, přičemž důvody odvolání byly shodné jako u zasedání shromáždění ze dne 21. 9. 2017. Navíc však bylo na tomto zasedání rozhodnuto o zvolení nového statutárního orgánu, kterým byl zvolen Martin S. jako tzv. pověřený vlastník. Stanovy společenství upravují v článku IV. bod 4 stanov, že shromáždění svolává výbor. Ten je povinen svolat shromáždění tak, aby se konalo nejméně jednou do roka. Výbor je povinen svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li tak, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Článek IV. bod 5 stanov pak upravuje, že se shromáždění svolává nejméně 15 dnů před jeho konáním, a to písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce (z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání).

10 Po stránce právní dospěl soud k níže uvedeným závěrům.

11 Jak vyplývá z ust. § 1209 odst. 1 o. z. (věta před středníkem), je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků jednotky, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.

12 Již dříve Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016 uzavřel, že „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.“.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

- 13 Soud se proto nejprve zabýval tím, zda je v daném případě dán důležitý důvod, pro který je soud oprávněn v dané věci rozhodnout. Ve shora uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud k otázce výkladu slovního spojení důležitý důvod uzavřel, že lze vyjít z definice pojmu „důležitá záležitost“, který byl užíván předchozí právní úpravou ust. § 11 odst. 3 věta třetí zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31. 12. 2013. Přijetím nové právní úpravy občanského zákoníku tak došlo ke změně pojmosloví užívaného pro věcné omezení práva na přezkum usnesení přijatého shromážděním společenství vlastníků jednotek. Při výkladu pojmu důležitý důvod tak lze jistě obecně vycházet z již ustálené rozhodovací praxe týkající se výkladu pojmu důležitá záležitost, avšak nelze tyto dva pojmy zaměňovat. Jak vyplývá z rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci ze dne 18. 12. 2015, sp. zn. 5 Cmo 270/2015, „*termín „důležitý důvod“ (podle ust. § 1209 o.z.) a „důležitá záležitost“ (podle ust. § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění do 31. 12. 2013) nejsou vzájemně zaměnitelné. Podle o. z., totiž nepostačí, že se jedná o důležitou záležitost, která vyplývá z obsahu rozhodované záležitosti (objektivní stránka věci), nýbrž musí být naplněn i požadavek, že je dán důležitý důvod pro podání návrhu na soudní přezkum rozhodnutí shromáždění (subjektivní stránka věci). Důležitost důvodu je nutné vztáhnout k osobě navrhovatele i k ostatním vlastníkům jednotek a ke společenství samému. Navrhovatel musí míru důležitosti rozhodnutí tvrdit a k tomu navrhnout důkazy“.* Z uvedeného vyplývá, že aby mohl soud přezkoumat platnost napadeného rozhodnutí, musí být napadeným rozhodnutím rozhodováno o důležité záležitosti, avšak musí být zároveň dán důležitý důvod pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti napadeného rozhodnutí shromáždění společenství. Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010 „*usnesení shromáždění vlastníků jednotek o volbě člena (členů) výboru společenství je důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.* Za situace, kdy lze uzavřít, že pokud bude shromáždění společenství vlastníků rozhodovat o volbě člena výboru společenství, jedná se o důležitou záležitost ve smyslu výše citovaného ustanovení, je nutné učinit stejný závěr také pro případ, že shromáždění společenství rozhoduje o odvolání členů výboru a následném jmenování nového statutárního orgánu. V daném případě tedy bylo shromážděním společenství rozhodováno o důležité záležitosti, neboť shromáždění na zasedání konaném dne 21. 9. 2017 rozhodovalo o odvolání členů výboru a následně pak na jednání konaném dne 17. 12. 2017 rozhodovalo opětovně o odvolání členů výboru a zároveň o zvolení nového statutárního orgánu společenství, tzv. pověřeného vlastníka. V obou těchto případech se tedy jedná o důležitou záležitost ve smyslu výše citovaných rozhodnutí. Druhou podmínkou pak je skutečnost, že pro podání návrhu na přezkum platnosti rozhodnutí shromáždění společenství je dán důležitý důvod. Důležitý důvod pro podání návrhu na přezkum platnosti rozhodnutí shromáždění společenství (subjektivní stránka věci), je nutné vztáhnout nejen k osobě navrhovatele, nýbrž i k ostatním vlastníkům jednotek a v neposlední řadě také ke společenství samotnému. Je zřejmé, že v případě, kdy bylo rozhodováno o odvolání členů výboru, jakož i následné volbě nového statutárního orgánu společenství, jedná se o natolik závažnou záležitost, která zasahuje jak do právních poměrů navrhovatele a ostatních členů společenství, tak také do právních poměrů společenství samotného, a proto soud dospěl k závěru, že i podmínka existence důležitého důvodu pro možnost přezkumu platnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek je v daném případě naplněna. K těmto skutečnostem navíc přistupuje nutnost dbát ochrany práv třetích osob, které vstupují do právních vztahů se společenstvím, zejména pak nutnost, aby bylo najisto postaveno, které osoba je za společenství v těchto právních jednáních oprávněna jednat.
- 14 Další hmotněprávní podmínkou k podání návrhu dle ust. § 1209 odst. 1 o. z., která musí být splněna je, že navrhovatel je přehlasovaným vlastníkem a návrh musí být podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Za přehlasovaného vlastníka je třeba považovat nejen vlastníka, který se shromáždění zúčastnil a hlasoval proti přijatému usnesení, nýbrž i takového vlastníka jednotky, který se schůze shromáždění vlastníků jednotek nezúčastnil (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009). Soud proto dospěl k závěru, že navrhovatel je osobou aktivně



legitimovanou k podání návrhu na prohlášení napadených rozhodnutí shromáždění společnosti za neplatné. Zároveň pak soud dospěl k závěru, že navrhovatel svůj návrh podal řádně a včas, neboť dle ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. musí být návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká. V daném případě bylo nesporným tvrzením účastníků řízení (tato vyplývají z návrhu navrhovatele doručeného soudu dne 21. 12. 2017 a dne 31. 3. 2018 a z podání účastníka řízení – společnosti vlastníků jednotek doručeného soudu dne 18. 5. 2018) prokázáno, že zápis ze zasedání shromáždění ze dne 21. 9. 2017 byl navrhovateli doručen dne 8. 11. 2017, a proto byl-li návrh na prohlášení rozhodnutí shromáždění společnosti za neplatné podán u soudu dne 21. 12. 2017, byl podán řádně a včas. Také rozšíření návrhu o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společnosti ze dne 17. 12. 2017 bylo uplatněno řádně a včas, když z nesporných tvrzení účastníků (tato vyplývají z návrhu navrhovatele doručeného soudu dne 21. 12. 2017 a dne 31. 3. 2018 a z podání účastníka řízení – společnosti vlastníků jednotek doručeného soudu dne 18. 5. 2018) vyplynulo, že zápis z tohoto zasedání byl navrhovateli doručen dne 30. 1. 2018, přičemž navrhovatel své právo uplatnil u soudu dne 31. 3. 2018. Soud proto dospěl k závěru, že jsou naplněny všechny hmotněprávní podmínky pro přezkum platnosti rozhodnutí shromáždění společnosti.

- 15 V průběhu řízení navrhovatel namítal neplatnost přijatých usnesení zejména s ohledem na skutečnost, že shromáždění byla svolána v rozporu se stanovami společnosti, kdy zasedání svolal člen společnosti Jaromír K., který však k tomu nebyl oprávněn. Dle článku V. bod 4 stanov společnosti svolá výbor shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolává shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti sami. Dle článku V. bod 5 stanov společnosti se shromáždění svolává nejméně 15 dnů přede jeho konáním, a to písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce. Jak vyplývá ze zápisu ze shromáždění společnosti ze dne 21. 9. 2017, tak ze zápisu ze shromáždění společnosti ze dne 17. 12. 2017, bylo toto svoláno členem společnosti, nikoliv výborem tak, jak požadují stanovy společnosti. V průběhu řízení bylo také prokázáno, že Jaromír K. jako svolatel zasedání shromáždění nepožádal výbor společnosti o svolání shromáždění a této žádosti nebylo výborem vyhověno tak, aby zde vznikl předpoklad oprávnění člena výboru svolat shromáždění společnosti namísto výboru společnosti. Toto oprávnění nepřislušelo členu společnosti ani s ohledem na podmínku, že výbor je povinen svolat shromáždění z podnětu vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, a to alespoň dvou z nich. Z provedeného dokazování tedy vyplynulo, že shromáždění společnosti bylo svoláno osobou k tomu neoprávněnou. Ani samotné svolání shromáždění nebylo v souladu se zákonem a stanovami společnosti, když z nesporných tvrzení účastníků řízení (tato vyplývají z návrhu navrhovatele doručeného soudu dne 21. 12. 2017 a dne 31. 3. 2018 a z podání účastníka řízení – společnosti vlastníků jednotek doručeného soudu dne 18. 5. 2018) bylo zjištěno, že navrhovateli nebyla doručena pozvánka na shromáždění, alespoň 15 dnů přede dne jeho konání tak, aby se mohl zasedání shromáždění společnosti vlastníků účastnit. Z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 vyplývá, že v rozporu se zákonem či stanovami, odůvodňujícím vyslovení neplatnosti usnesení přijatých shromážděním může být i způsob, jakým bylo shromáždění svoláno. Jinými slovy pokud dojde k porušení pravidel pro svolání shromáždění, může být tato skutečnost podle okolností případu důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení, jež byla tímto shromážděním přijata. Ne každé porušení právních předpisů či stanov však lze považovat za důvod pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění, neboť je třeba zvažovat, zda zjištěným porušením právních předpisů či stanov došlo s ohledem na okolnosti případu k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společnosti samotného, že odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení. Stejně tak je třeba posuzovat, zda vyslovením neplatnosti napadeného usnesení nedojde k závažnému zásahu do práv třetích osob nabytých v dobré víře, přičemž

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

neplatnost napadeného usnesení je možné vyslovit pouze za situace, kdy k takovému zásahu nedojde. Ze zápisů ze shromáždění společnosti ze dne 21. 9. 2017 a dne 17. 12. 2017 shodně vyplývá, že předmětem jednání shromáždění bylo odvolání výboru coby statutárního orgánu společnosti, odvolání účetní a právního zástupce společnosti a následné zvolení nového statutárního orgánu společnosti, tzv. pověřeného vlastníka. Soud dospěl k závěru, že takovým postupem svolavatele shromáždění došlo k závažnému porušení stanov společnosti, konkrétně ustanovení článku V. bodu 4 a 5 stanov společnosti, neboť tím, že zasedání shromáždění bylo svoláno neoprávněnou osobou a pozvánka na zasedání nebyla ani v jednom případě doručena navrhovateli coby členu společnosti, byla tomuto neoprávněně odebrána možnost rozhodovat o poměrech společnosti. Soud má za to, že v případě, kdy je předmětem zasedání shromáždění odvolání a volba nového statutárního orgánu a ke svolání takového zasedání došlo v rozporu s platnými stanovami společnosti, jedná se natolik závažné porušení stanov, kdy je nutné v souladu s ust. § 1209 o. z. a za splnění všech zákonných podmínek vyslovit neplatnost obou napadených rozhodnutí v rozsahu týkajícím se odvolání členů výboru a jmenování nového statutárního orgánu společnosti, když zároveň vyslovením této neplatnosti nedojde k zásahu do práv třetích osob nabytých v dobré víře.

- 16 Soud proto s ohledem na shora uvedené podanému návrhu vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno v odstavci I. a II. výroku tohoto rozhodnutí.
- 17 Navrhovatel zároveň namítal neplatnost přijatých usnesení v rozsahu, v jakém bylo rozhodnuto o odvolání účetní společnosti a právního zástupce společnosti ve věci zpronevěry pana Jaromíra K. Důvody neplatnosti spatřoval shodně jako v případě výše uvedeného rozhodování o odvolání a jmenování členů statutárního orgánu společnosti.
- 18 Dle ust. § 90 odst. 1 z. ř. s. soud v řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby rozhodne o tom, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde a hledí se na něj, jako by nebylo přijato, a to i bez návrhu.
- 19 Jak tedy vyplývá z ustanovení § 90 odst. 1 z. ř. s., soud v případě, kdy dospěje k názoru, že napadené rozhodnutí není neplatné, nýbrž nicotné, vysloví i bez návrhu nicotnost tohoto rozhodnutí, a to i bez návrhu. Mezi případy, kdy o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, lze počítat případy, kdy takový orgán právnické osoby rozhodne o záležitosti, jejíž rozhodování nenáleží do působnosti tohoto orgánu právnické osoby (srov. 29 Cdo 3397/2010, 29 Cdo 3656/2012). Soud dospěl k závěru, že taková situace nastala i v nyní projednávané věci, kdy shromáždění společnosti na zasedání konaném dne 21. 9. 2017 a dne 17. 12. 2017 rozhodovalo o záležitosti, která do jeho působnosti dle čl. VI. stanov ani dle ust. § 1208 o. z. nepatří. V řízení pak ani nebylo tvrzeno, že by si shromáždění společnosti rozhodnutí o této záležitosti do své působnosti vyhradilo. Pokud taková situace nastane, nezkoumá soud platnost takto přijatého usnesení, nýbrž i bez návrhu rozhodne, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, což znamená, že na dané rozhodnutí o odvolání účetní a právního zástupce společnosti ve věci zpronevěry pana K. ze dne 21. 9. 2017 a ze dne 17. 12. 2017 je nutno hledět, jako by nebylo přijato a je proto rozhodnutím bez jakýchkoliv právních účinků.
- 20 V daném případě proto soud poté, co po provedeném dokazování bylo zjištěno, že shromáždění společnosti rozhodlo o záležitostech, které do jeho působnosti nenáleží, rozhodl v odstavcích III a IV výroku rozhodnutí, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, tedy že takové rozhodnutí je nicotné.
- 21 O nákladech řízení rozhodl soud v souladu s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 1 odst. 2 z.ř.s. (ustanovení § 23 z.ř.s. není na danou věc aplikovatelné, neboť se nejedná o řízení, které by bylo možno zahájit i bez návrhu) tak, že procesně úspěšnému účastníku řízení – navrhovateli přiznal vůči procesně neúspěšnému účastníkovi řízení – Společnosti vlastníků Těrlicko 403, IČO 27860078, sídlem Májová 403/36, Horní Těrlicko, 735 42 Těrlicko, právo na plnou náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.

- 22 Náklady řízení navrhovatele spočívaly v zaplaceném soudním poplatku ve výši 2 x 2 000 Kč a dále v nákladech na zastoupení advokátem.
- 23 Náklady na zastoupení advokátem byly u navrhovatele představovány odměnou advokáta za 5 úkonů právní služby, a to: příprava a převzetí věci týkající se původního návrhu navrhovatele (§ 11 odst. 1 písm. a) vyhl. 1277/1996 Sb., dále jen „AT“), sepis původního návrhu (§ 11 odst. 1 písm. d) AT), příprava a převzetí věci týkající se rozšíření návrhu navrhovatele (§ 11 odst. 1 písm. a) vyhl. 1277/1996 Sb., dále jen „AT“), sepis rozšíření návrhu (§ 11 odst. 1 písm. d) AT) a účast u jednání soudu dne 14. 6. 2018 (§ 11 odst. 1 písm. g) AT), za což mu náleží odměna ve výši 5 100 Kč za každý z úkonů právní služby shora uvedený (§ 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. c), § 12 odst. 3 AT) tedy celkem odměna ve výši 25 500 Kč. Náklady na zastoupení advokátem byly dále představovány paušální náhradou hotových výdajů ve výši 300 Kč za každý z úkonů právní služby shora uvedených (§ 13 odst. 3 AT) - tedy celkem 1 500 Kč a náhradou za promeškaný čas strávený cestou na jednání z Českého Těšína do Ostravy a zpět ve výši 100 Kč za každou i jen započatou půlhodinu, celkem tedy 400 Kč (dle ust. § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT). K nákladům řízení patří také cestovné ke shora uvedenému soudnímu jednání na trase Český Těšín, Ostrava a zpět, tj. 100 km vozidlem Citroën C-Elysée při průměrné spotřebě 6,5 l benzínu Natural 95 na 100 km a ceně pohonných hmot ve výši 30,50 Kč za litr paliva za cesty v roce 2018 a základní sazbě náhrady 4 Kč za 1 km v roce 2018 činí cestovné celkem částku 598 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že advokát navrhovatele je plátcem daně z přidané hodnoty, patří k odměně také tato daň (ust. § 137 odst. 3 písm. a) o.s.ř.) a to 21% z částky 27 998 Kč, tedy částka 5 880 Kč. Náhrada nákladů za zastoupení advokátem tedy činí celkem částku 33 878 Kč.
- 24 Celkem tak soud zavázal procesně neúspěšného účastníka řízení – společenství vlastníků. zaplatit procesně úspěšnému navrhovateli na náhradě nákladů řízení částku 37 878 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozhodnutí k rukám advokáta navrhovatele.

#### **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 14. června 2018

Mgr. Pavla Halfarová v. r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Beáta Valeriánová.