

## U S N E S E N Í

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudcem JUDr. Ivo Walderem ve věci navrhovatelky **Beáty V.**, nar. xxx, bytem xxx, právně zastoupené JUDr. Růženu Vojtovou, advokátkou, se sídlem 28. října 286/10, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, za účasti **Společenství domu Zelená 51, 53, 55**, se sídlem Zelená 2772/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 294 42 206, právně zastoupeného JUDr. Matějem Brožem, advokátem, se sídlem Poděbradova 1243/7, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, o **určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 15.9.2016**

### t a k t o :

- I. Určuje se, že usnesení shromáždění Společenství domu Zelená 51, 53, 55, se sídlem Zelená 2772/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 294 42 206, konané dne 15.9.2016, jímž byla zvolena předsedkyně výboru paní Ing. B. a zvoleny nové členky výboru paní M. a paní K., je neplatné.
- II. Společenství domu Zelená 51, 53, 55, se sídlem Zelená 2772/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 294 42 206, je povinno zaplatit navrhovatelce na nákladech řízení částku ve výši 15.600,- Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce navrhovatelky.

### O d ů v o d n ě n í :

Navrhovatelka návrhem ze dne 13.10.2016, doručeným soudu dne 25.10.2016, a doplněným podáními ze dne 20.3.2017, se domáhala určení, že usnesení shromáždění Společenství domu Zelená 51, 53, 55, se sídlem Zelená 2772/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 294 42 206 (dále jen „SVJ“), konaného dne 15.9.2016, jímž byla zvolena předsedkyně výboru paní Ing. B. a zvoleny nové členky výboru paní M. a paní K., je neplatné. Navrhovatelka uváděla, že je společně s manželem členkou SVJ a vlastníkem jednotky v předmětném domě. Dne 15.9.2016 se uskutečnilo shromáždění vlastníků jednotek jako zasedání nejvyššího orgánu žalovaného, které však nebylo řádně svoláno. Pozvánku na

shromáždění neobdrželi vlastníci jednotek nebydlící v domech, v nichž se jednotky členů nacházejí, a to B. Michal a B. Monika, Ing. Ivana D., Jana M. K., Josef P. a Vít W. Podle článku VII. odst. 7 stanov se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka má být také zaslána poštou členům společenství, kteří nemají trvalé bydliště na adrese společenství, a to na jejich adresu uvedenou v katastru nemovitostí nebo na adresu, kterou člen sdělí výboru. Je také přípustné doručení emailem. V případě shromáždění konaného dne 15.9.2016 pozvánka ze dne 31.8.2016 na vývěsce v domě byla umístěna, nebyla však zaslána výše uvedeným členům společenství mající bydliště na jiné adrese než na adrese jejich jednotky. Shromáždění tak nebylo řádně svoláno. Pozvánka nebyla také platně podepsána, když na ní je uvedeno, že jejím autorem je zástupce předsedy výboru společenství místopředsedkyně Ladislava K. a člen výboru Dagmar M., které však již členkami výboru ke dni 31.8.2016 nebyly. Shromáždění nebylo svoláno oprávněnými osobami, když podle stanov toto svolává výbor nebo předseda společenství a není-li jich, pak ten, kdo plní jejich funkci. Shromáždění mohou také svolat členové, kteří mají alespoň  $\frac{1}{4}$  hlasů podle čl. VII. bod 4 stanov. Členky výboru Ladislava K. a Dagmar M. odstoupily ze svých funkcí prohlášením ze dne 3.5.2016 a podruhé ještě 26.5.2016 na shromáždění vlastníků společenství. Výkon funkce jim tak skončil dle § 160 o. z. do dvou měsíců, to je nejpozději 26.7.2016. Neplatně svolané shromáždění vlastníků konané dne 15.9.2016 mělo také nesprávný a stanovám odporující průběh, když nebyly zvoleny orgány shromáždění, o funkci předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele se nehlasovalo, a proto zřejmě nikdo takový ani nepodepsal zápis z jednání shromáždění. Přesto byla přijata důležitá rozhodnutí, a to byla zvolena předsedkyně výboru paní Ing. B. a byly zvoleny nové členky výboru paní M. a paní K. Volba předsedy výboru přitom nepřísluší shromáždění podle článku VIII. bod 3 stanov, totiž členy výboru volí shromáždění a výbor ze svého středu volí předsedu a místopředsedu. Předseda výboru tak byl zvolen neplatně, a zvolení členové výboru navíc nejsou dostatečně identifikováni jménem, datem narození a bydlištěm, takže výsledky této problematické volby není možné zapsat do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Výsledky hlasování ani nejsou přesně uvedeny v zápisu ze shromáždění a zápis o přítomných a hlasujících osobách neodpovídá skutečnosti. Do prezenční listiny byla zahrnuta Eva B. s podílem 1,166, která je již 2 roky nežijící a také Ladislava K. s podílem 1,86, která nevlastní žádnou jednotku. Dále je v zápise nesprávně uvedena a jako přítomna započítána Pavlína P. s váhou hlasu 1,218, která na shromáždění vůbec nebyla přítomna a paní Věra B. s hlasem 1,86, která přišla na shromáždění až po hlasování v 18:37 hod. Hlasy Pavlína P. a Věry B. pak byly zároveň započteny jako hlasy pro volbu Andrey B. V zápisu se dále uvádí pan K. jako zástupce vlastníka jednotky paní M. K., který však se na shromáždění přišel pouze informovat, proč jeho dcera jako vlastnice jednotky nebyla na shromáždění pozvána a na shromáždění nehlasoval. Jde-li o členy Janu M. K., Michala a Moniku B., Ing. Ivanu D. a Josefa P., pak tito se o shromáždění dověděli až bezprostředně před jeho konáním a to od navrhovatelky, která se jich dotazovala, zda dostali pozvánku, když tento dotaz navrhovatelka učinila právě proto, že při předchozích shromážděních zjistila, že tito členové nejsou o shromážděních informováni. O shromáždění se pak vůbec nedověděli a shromáždění se neúčastnili Vít W., B. Anemarie, G. Pavel a S. Kamil. Navrhovatelka dále uváděla, že shora uvedeným 8 vlastníků jednotek nebylo řádně oznámeno konání předmětného shromáždění a povinností statutárního orgánu bylo se zabývat tím, zda adresa těchto osob uvedená v katastru nemovitostí je shodná s adresou sídla společenství. Je tak bez významu, zda tyto osoby v tomto smyslu oznámily SVJ nějaké změny. Dále v rozporu se stanovami nebyly k pozvánce připojeny žádné přílohy a v pozvánce nebylo uvedeno, jaké konkrétní osoby se ke zvolení do statutárního orgánu SVJ navrhuje. Navrhovatelka dále uváděla, že přijetí napadeného usnesení mělo závažné právní důsledky,

kteř se projevíly již na předmětném shromáždění a prvním jednání zvoleného výboru, když zvolené osoby ukončily spolupráci s předchozím správcem pouze z toho důvodu, že dovodily, že uzavřená smlouva o spolupráci se správcem je neplatná a rozhodli o novém správci. Navrhovatelka má za to, že tento nový současný správce je personálně propojený s předsedou výboru a nevykonává svoji činnost řádně. Vyslovení neplatnosti usnesení v předmětném případě nemůže mít žádné závažné následky na navrhovatelku, protože předmětné členky výboru před shromážděním ze dne 21.9.2016 ze své funkce samy odstoupily a v současnosti je členem statutárního orgánu pouze paní M., které doposud běží 60ti denní lhůta do ukončení funkce podle § 160 o.z. Navrhovatelka argumentovala rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR pod sp.zn. 29Cdo 3399/2010, když z tohoto rozhodnutí vyplývá, že i porušení zákona při svolání shromáždění může vést k vyslovení neplatnosti usnesení přijatých shromážděním. Navrhovatelka závěrem uváděla, že SVJ se dopouští porušení zákona při svolávání shromáždění pravidelně a nebydlící vlastníky jednotek v souladu se stanovami na shromáždění nezve a konání shromáždění jím neoznamuje, o čemž svědčí také návrh navrhovatelky ve věci sp.zn. 42Cm 227/2016, kde se navrhovatelka domáhala vyslovení neplatnosti přijatých usnesení shromáždění také z důvodu neoznámení konání shromáždění nebydlícím členům.

Společenství vlastníků jednotek navrhovalo zamítnutí návrhu v plném rozsahu s tím, že asi při svolávání předmětného shromáždění vše neproběhlo zcela v pořádku, nicméně z celkového kontextu je zřejmé, že svolavatelé shromáždění učinili vše pro to, aby SVJ mohlo zajistit potřeby svých členů a to v podstatě terminologií trestního práva „v krajní nouzi“, když při nezvolení statutárního orgánu SVJ hrozilo odpojení elektrické energie. Dále SVJ poukazovalo na to, že i kdyby všichni nepozvaní členové hlasovali proti napadenému usnesení, na výsledky hlasování by to nemělo žádný vliv. Naopak bez přijetí usnesení by hrozily SVJ značné škody. Podle SVJ pro rozhodnutí o neplatnosti usnesení shromáždění musí být splněny i další podmínky kromě porušení stanov nebo zákona, zejména musí dojít k nějaké újmě, která je důsledkem protiprávního jednání. SVJ zdůrazňovalo, že předmětné řízení je v podstatě zbytečné, protože předmětné členky výboru již na své funkce rezignovaly a rozhodnutí v dané věci na tom již nemůže ničeho změnit. Skutkově SVJ tvrdilo, že všichni členové společenství byli o konaném shromáždění informováni a většina z nich se ho i účastnila. Jde-li o vlastníka Moniku B., pak tato byla informována podnájemnicí paní K., paní D. byla informována pomocí SMS zprávy a shromáždění se účastnila, paní M. K. byla na shromáždění zastoupena panem K., takže o konání shromáždění musela vědět a Josef P. se shromáždění také účastnil, proto je zřejmé, že o něm musel vědět. Shromáždění se nezúčastnili pan Michal B., jeho hlas má váhu 1,166 a pan Vít W. s hlasem 1,86, kdy váha hlasu jednotlivých členů společenství je určena ve stanovách a neúčast těchto členů SVJ by na hlasování nemohla ničeho změnit. Společenství dovozovalo, že účel u jednání o oznámení pozvánky dle stanov byl naplněn, že přestože pozvánka nebyla některým členům doručena, tito byli o konání shromáždění informováni jiným způsobem. Z těchto důvodů SVJ dovozovalo, že případné porušení stanov v předmětném případě znamenalo pouze nepodstatné porušení práv osob oprávněných domáhat se vyslovení neplatnosti přijatého usnesení a že tato porušení neměla závažné právní následky a je v zájmu SVJ neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Dále SVJ uvádělo, že v zápise sice je nesprávně uvedeno, že došlo k volbě předsedkyně výboru Ing. B., ale ve skutečnosti byly zvoleny jen členky výboru, které následně při jednání výboru dne 15.9.2016 ze svého středu zvolily předsedkyni.

Z obsahu rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě (oddíl S, vložka 10752), jež je soudu znám z jeho úřední činnosti (§ 121 o.s.ř.) plyne, že ke dni 1.11.2011 vzniklo Společenství domu Zelená 51, 53, 55, u něhož jsou zapsáni u statutárního orgánu předseda výboru Andrea B., místopředseda výboru Petra K. a člen výboru Dagmar M., všechny se vznikem členství ve výboru k 15.9.2016. Z nesporných tvrzení účastníků soud vzal za své zjištění, že všechny tyto členky výboru na svou funkci rezignovaly, když ke dni rozhodnutí soudu je členkou výboru pouze Dagmar M., které doposud běží lhůta ke skončení funkce po odstoupení podle ust. § 160 o. z.

Soud ve věci provedl dokazování listinami předloženými účastníky, ze kterých zjistil a vzal za prokázáno:

Z výpisu z katastru nemovitostí k datu 5.9.2016 soud zjistil, že vlastníky jednotky a spoluvlastníky společných prostor v předmětném domě jsou mimo jiné B. Michal a B. Monika, B. Anemarie, Ing. Ivana D., Adéla G., Pavel G., Mgr. K. Kateřina, Ing. Jan L. a L. Marcela, Jana M. K., Josef P., Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh, Kamil S., všichni s uvedeným bydlištěm nebo sídlem odlišným od sídla SVJ. Vlastníkem jednotky v předmětném SVJ naopak není paní B. a Ladislava K.

Z článku VII. bod 4 aktuálních stanov společenství ze dne 17.10.2014 soud zjistil, že shromáždění svolává výbor nebo předseda společenství, není-li zvolen výbor nebo předseda společenství, svolává společenství ten, kdo plní funkci orgánu společenství. Dle bodu 5. stejného článku stanov shromáždění musí být rovněž svoláno, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň ¼ všech hlasů. Dle bodu 7. téhož ustanovení stanov nesplní-li svolavatel v odst. 4 povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň ¼ všech hlasů. Dle bodu VII. citovaného článku stanov shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, pozvánka má být zaslána poštou členům společenství, kteří nemají trvalé bydliště na adrese společenství na uvedenou adresu v katastru nemovitostí nebo na adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa), je přípustné doručení emailem. Dle bodu VIII. stejného ustanovení stanov písemná pozvánka musí být vyvěšena ve vchodech nejméně 15 dnů před dnem konání shromáždění.

Z pozvánky na shromáždění ze dne 31.8.2016 soud zjistil, že dle této se shromáždění mělo konat dne 15.9.2016 v 18 hod. s programem, mimo jiné, „volba nového výboru SVJ, starý výbor odstoupil z funkce“. Pozvánka podepsána není a je na ni v závěru uvedeno „zástupce předsedy výboru Společenství domu Zelená 51, 53, 55: místopředsedkyně Ladislava K., člen výboru Dagmar M.“.

Ze zápisu z jednání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 15.9.2016 soud zjistil, že jako přítomní jsou uvedeni mimo jiné B. Věra, Ing. D. Ivana, Ing. B. Andrea, M. Dagmar, Josef P., Ing. P. Pavlína, naopak jako přítomní nejsou uvedeni Eva B., Ladislava K., B. Věra, Josef K., B. Anemarie, Pavel G. a Kamil S. V zápisu je uvedeno, že členky výboru paní K. a

paní M. odstoupily z funkce dne 3.5.2016, od této doby byly svolány dvě schůze společenství vlastníků za účelem zvolení nového výboru SVJ, schůze konaná dne 19.5.2016 byla z důvodu hlasitého narušování jednání některými vlastníky předčasně ukončena. Další shromáždění vlastníků se konalo dne 26.8.2016, ale ani na tomto shromáždění nebyl zvolen nový výbor a o tyto funkce neprojevil nikdo z vlastníků zájem. V prázdninových měsících nebylo možno svolat za účelem zvolení nového výboru další shromáždění vlastníků, když většina vlastníků byla mimo bydliště a schůze by nebyla usnášení schopná. Jednání zahájila paní K. a přistoupila k návrhům a volbě nového výboru SVJ. Jako předsedkyně výboru byla navržena Ing. B., proti hlasovali paní V., pan K., pan Ing. N., pan P., paní T., paní Ing. D., pro bylo 58,16, proti 11,645. Dalšími členkami výboru byly navrženy paní M. a paní K., při hlasování pro paní M. bylo pro 58,16, zdrželo se 1,86, proti 9,785, u hlasování pro paní K. pro 58,16, zdržel se 4,293 a proti 7,352. Tímto byly zvoleny nové členky výboru paní M. a paní K.

Dle zápisu dále byla vznesena stížnost vlastníků, kteří v domě nebydlí, že nejsou v zákonné lhůtě informováni o datu shromáždění SVJ.

Z k zápisu připojené prezenční listiny ze dne 15.9.2016 soud zjistil, že podle této nebyl na shromáždění přítomen Vít W. a v prezenční listině nejsou vůbec uvedena jména Anemarie B., Pavla G. a Kamila S.

Podle prezenční listiny dále na shromáždění nebyli přítomni vlastníci Jana M. K., Michal a Monika B. a přítomni byli Ing. Ivana D. a Josef P. Prezenční listinu naopak nepodepsala Ing. Pavlína P., přestože je uvedena v zápise ze shromáždění jako přítomná.

Z emailové korespondence ze dne 2.9.2016 soud zjistil, že manželé B. nebyli informováni o konání shromáždění oznámením pozvánky poštou, ale dostali informaci o konání shromáždění od navrhovatelky.

Soud se dále dotázal v předmětném domě nebydlících vlastníků, zda obdrželi oznámení o konání předmětného shromáždění SVJ ze dne 15.9.2016, příp. zda se o konání shromáždění dozvěděli i jinak a jakým způsobem.

Na to z podání Františka K. jako zmocněnce Jany M. K. zjistil, že této pozvánka před shromážděním zaslána nebyla, a to poštou ani emailem, a o konání shromáždění se dozvěděla od navrhovatelky.

Z podání Josefa P. ze dne 21.7.2017 soud zjistil, že tento pozvánku na předmětné shromáždění ze dne 15.9.2016 neobdržel, stejně jako mnoho pozvánek předtím a o konání předmětného shromáždění se dozvěděl náhodně od svého podnájemníka a později z emailu od navrhovatelky.

Z podání Ing. Ivany D. ze dne 25.7.2017 soud zjistil, že tato neobdržela pozvánku na shromáždění ze dne 15.9.2016 v písemné formě ani prostřednictvím emailu a o konání shromáždění se dozvěděla telefonicky od navrhovatelky, která se dotazovala, zda Ing. D. pozvánku obdržela.

Z podání Jarmily B. jako zmocněnkyně Moniky a Michala B. ze dne 26.7.2017 soud zjistil, že vlastníci jednotek pozvánku neobdrželi a o schůzi se dověděli od podnájemnice, která v bytě bydlí a asi 2 dny před schůzí zprávou SMS.

Ze spisu Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 42Cm 227/2016 soud zjistil, že žalobou ze dne 20.6.2016 se navrhovatelka domáhala určení neplatnosti usnesení shromáždění SVJ ze dne 26.5.2016 také z důvodu, že pozvánku na shromáždění neobdrželi a o svolání shromáždění nebyli informováni vlastníci jednotek manželé B., Ing. Ivana D., Jana M. K., Josef P., Štefan V., Vít W., Marcela T. a SBD Hlubina.

Z usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.2.2017, č.j. 42Cm 227/2016 - 90, soud zjistil, že předmětné řízení bylo zastaveno pro nezaplacení soudního poplatku z návrhu.

Ze svědecké výpovědi Ladislavy K. (§ 126 o.s.ř.) soud zjistil, že tato byla vlastníkem jednotky a členkou výboru do 3.5.2016 a poté se z předmětného domu odstěhovala. Jde-li o shromáždění z 15.9.2016, pak svědkyně nikomu poštou ani emailem neoznámovala konání tohoto shromáždění. I v předchozím období byli nebydlící vlastníci informováni o konání shromáždění pouze telefonicky nebo emailem, písemně poštou se oznámení o konání shromáždění rozesílalo v době, kdy byl předsedou výboru pan K. Z výpovědi svědkyně soud zjistil, že důvodem pro svolání shromáždění na den 15.9.2016 bylo to, aby nebyla lidem vypnuta voda a elektřina. Svědkyně dále vypověděla, že pan K. byl přítomen hlasování o volbě výboru a byl proti volbě paní B. Naopak paní B. hlasování přítomna nebyla, přišla pozdě a až následně se dopsala do prezenční listiny a její hlas byl připočten k hlasům pro volbu paní B. Jde-li o paní P., k této svědkyně uváděla, že se předmětného shromáždění nezúčastnila. K vlastnímu hlasování svědkyně K. uváděla, že hlasovala pro paní B., protože byla ráda, že vůbec o tuto funkci má někdo zájem a že ji bude vykonávat. Až následně k dotazu soudu svědkyně uvedla, že protože jednotku neměla, hlasovat nemohla a že asi hlasovala paní B. Svědeckou výpovědí má soud dále za prokázáno, že shromáždění z 15.9.2016 bylo svoláváno Ladislavou K. a Dagmar M. jako bývalými členkami výboru, nikoliv jako zástupci určitého počtu vlastníků jednotek, když společenství chodily upomínky o platby za vodu a elektřinu a tak nezvolení výboru bylo dál neudržitelné. Shromáždění z 15.9.2016 předcházely dvě neúspěšná shromáždění, kde se nepodařilo výbor zvolit a to začátkem roku 2016, kdy byl zvolen pan J., který ale po námitkách navrhovatelky odstoupil a na shromáždění z května 2016 již nikdo neměl zájem do funkce člena výboru kandidovat.

Z účastnické výpovědi Dagmar M. (§ 131 o.s.ř.) soud zjistil, že tato ke dni 15.9.2016 nebyla členkou výboru, když z této funkce již v předchozím období odstoupila a následně byla zvolena na shromáždění dne 15.9.2016 a z této funkce opět následně odstoupila, když ke

dni rozhodnutí soudu běží 60ti denní lhůta k zániku její funkce podle § 160 o.s.ř. Jde-li o oznámení o konání shromáždění z 15.9.2016, sama Dagmar M. osobám, které v předmětném domě nebydlí, oznámení nezasílala, ale myslela si, že to dělala paní K. a to emailem. Sama svědkyně pouze 2 až 3 dny před předmětným shromážděním zaslala SMS zprávu o konání shromáždění paní Ing. D. Jde-li o vlastníci jednotky paní M., svědkyně vycházela z toho, že tato má podnájemníka a tedy, že se od svého podnájemníka dozvěděla o konání shromáždění a dále, že tam sama jednou za měsíc jezdí pro nájemné a proto musela vidět taky vývěsku na dveřích. Jde-li o vlastníky jednotky manžele B., pak svědkyně vycházela z toho, že tito byli informováni o konání shromáždění jejich podnájemnicí paní K. a to 2 až 3 dny před konáním shromáždění. Jde-li o vlastníka jednotky pana P., pak i tento měl podnájemníka v bytě, proto musel o konání shromáždění vědět. Jde-li o vlastníky jednotek S. a G., k těmto svědkyně uváděla, že tito o shromáždění informováni nebyli, protože svolavatelky shromáždění neznaly jejich aktuální adresu. Jde-li o účast a hlasování jednotlivých vlastníků jednotek na shromáždění, svědkyně uváděla, že pan K. hlasoval proti nebo vůbec nehlasoval. Na účast při hlasování o novém výboru vlastnice B. si svědkyně nevzpomínala, stejně tak na hlasování P., ale potvrzovala její účast a jde-li o hlasování Ladislavy K., pak tato dle Dagmar M. hlasovala pro přijetí usnesení o volbě nového výboru. Jde-li o oznámení o konání shromáždění a účast na shromáždění u vlastníka Víta W., o tom Dagmar M. nevěděla ničeho.

Další navržené důkazy soud již dále neuvádí a nehodnotí, když shora uvedené důkazy postačují k zjištění skutkového stavu nutného pro rozhodnutí ve věci a jejich provedení by již na rozhodnutí soudu nemohlo ničeho změnit.

Soud zamítl návrh na provedení důkazu emailovou korespondencí ze dne 2.2.2017, když touto listinou navrhovatelka chtěla prokázat, že nesprávná volba členek výboru tak, jak byly zvoleny na předmětném shromáždění z 15.9.2016, vedla k nesprávnému rozhodnutí výboru o změně správce. Shora uvedené tvrzení však soud nepovažuje za rozhodné pro posouzení dané věci (viz právní hodnocení níže) a proto provedení tohoto důkazu z důvodu procesní ekonomie zamítl.

Poté, co soud hodnotil shora uvedené důkazy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přihlížejce pečlivě ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho co uvedli účastníci, činí následující závěry o skutkovém stavu:

Společenství domu Zelená 51, 53, 55 je společenstvím vlastníků jednotek, kde je řada vlastníků jednotek, kteří nemají trvalé bydliště na adrese sídla SVJ. U nejméně sedmi z nich – Jany M. K., Michala a Moniky B., Ing. Ivany D., Josefa P., Anemarie B., Pavla G. a Kamila S., v rozporu s čl. VII. bod 7 a 8 nedošlo k zaslání pozvánky poštou na shromáždění z 15.9.2016 na adresu uvedenou v katastru nemovitostí, přičemž zatímco vlastníci K., B., D. a P. se o konání shromáždění, byť s minimálním předstihem před jeho konáním, dozvěděli alespoň náhodně od navrhovatelky, vlastníci B., G. a S. se o konání shromáždění z 15.9.2016 nedozvěděli vůbec.

Předmětné shromáždění nebylo svoláno výborem ani jeho členy ani zástupci vlastníků, jejichž počet hlasů činí alespoň ¼ všech hlasů. Ve stanovách určené lhůtě 15 dnů před konáním shromáždění se o konání shromáždění nedozvěděl žádný ze shora uvedených vlastníků. Předmětné shromáždění bylo svoláváno za situace, kdy dvě předchozí shromáždění ve stejném roce nezvolily platně statutární orgán společenství a dle výpovědi Dagmar M. a Ladislavy K. hrozilo, že v případě, že statutární orgán nebude ustaven, a nebude kdo by hradil platby z účtu SVJ, že může dojít k přerušení dodávek vody a elektřiny.

Výsledek hlasování o nových člencích výboru je dále nepřezkoumatelný, když si vzájemně odporují údaje o účasti a hlasování jednotlivých vlastníků uvedené v zápisu ze shromáždění, prezenční listině, výpověď členky výboru M. a svědkyně K., a to i vzájemně mezi těmito osobami. Například mezi Dagmar M. a Ladislavou K. je rozpor v tom, zda Ladislava K. na předmětné schůzi hlasovala a její účast se započítávala, když už vlastníci jednotky nebyla. Mezi nimi navzájem, zápisem z jednání a prezenční listinou je dále rozpor o účasti a hlasování vlastníka Ing. Pavlíny P. pro přijetí usnesení o volbě nových členek výboru, dále byly nesprávně započteny hlasy vlastnice Věry B., která se však samotného hlasování nezúčastnila a účastnila se schůze až po skončení hlasování.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu soud činí následující právní závěry:

Podle ust. § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky se domáhat určení, že přijaté usnesení shromáždění je neplatné. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

Podle ust. § 1221 nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku.

Podle ust. § 260 o.z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky a je-li v zájmu společenství hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práv třetí osoby nabytého v dobré víře.

V předmětné věci navrhovatelka se účastnila shromáždění vlastníků jednotek dne 15.9.2016 a hlasovala proti přijetí usnesení o volbě nových členek výboru SVJ. Návrh na určení neplatnosti navrhovatelka podala dne 25.10.2016, tedy v zákonné 3 měsíční prekluzivní době, kdy se o rozhodnutí dověděla.

Napadeným rozhodnutím byly zvoleny členky statutárního orgánu SVJ. Pro rozhodnutí soudu o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato v rozporu se zákonem či stanovami, musí být nejprve splněna podmínka, že k přezkoumání napadeného usnesení existuje důležitý důvod. Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním SVJ je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek



nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (Nejvyšší soud ČR sp.zn. 26Cdo 4567/2016). Výbor společenství je statutárním orgánem společenství. Z ohledem na postavení výboru ve struktuře orgánu společenství a na pravomoci, jež mu zákon svěřuje, je volba členů výboru z povahy věci vždy významným rozhodnutím a má zásadní dopad do postavení společenství a jeho členů (Nejvyšší soud ČR sp.zn. 29Cdo 3706/2010). Pro přezkum usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je pro to vždy důležitý důvod.

V předmětném případě aktivně legitimovaná navrhovatelka, jako přehlasovaný vlastník, v zákonné lhůtě se domáhala určení neplatnosti usnesení o volbě členů statutárního orgánu, když pro takový přezkum je nepochybně důležitý důvod. V předmětném případě není dále sporu o tom, že shromáždění ze dne 15.9.2016 nebylo svoláno osobami určeným článkem VII. bod 4, 5 a 6 stanov a § 1207 odst. 1 o.z., když svolavatelky Ladislava K. a Dagmar M. nebyly členkami výboru společenství, ani shromáždění nebylo svoláno z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než ¼ všech hlasů. Je třeba proto nejprve posoudit, zda toto porušení zákona a stanov mělo závažné právní následky nebo zda vyslovením neplatnosti bylo podstatně zasaženo do práva třetích osob nabytých v dobré víře podle § 260 odst. 1 a 2 o. z. Dokazováním bylo v řízení zjištěno, že svolavatelky svolaly shromáždění na 15.9.2016 za situace, kdy dlouhodobě nebyl zvolen statutární orgán SVJ, nebyly prováděny platby za SVJ a hrozilo, že by z tohoto důvodu mohlo dojít k přerušení dodávky vody a elektřiny a tedy k zásadnímu zásahu do práv vlastníků jednotek. Za této situace tak újma, která hrozila vlastníkům jednotek i SVJ byla nepoměrně větší než právní následky, jež porušení zákona a stanov, v podobě nesvolání shromáždění oprávněnými osobami, mělo. Samotné svolání předmětného shromáždění neoprávněnými osobami se v předmětném případě postavení společenství a jeho členů nebo podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití nedotklo. Proto soud, neplatnost napadeného rozhodnutí, pouze z tohoto důvodu, podle ust. § 260 odst. 1 o. z. nevyslovil.

Zbývá tedy posoudit, zda další porušení stanov a to povinnosti pozvánku zaslat poštou členům společenství, kteří nemají trvalé bydliště na adrese společenství na adresu v katastru nemovitostí ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění ve smyslu čl. VII. bod 7, mělo závažné právní následky nebo by rozhodnutím soudu o neplatnosti usnesení bylo podstatně zasaženo do práv třetích osob nabytých v dobré víře. Soud má za to, že volba členů statutárního orgánu SVJ je jedním z nejzávažnějších rozhodnutí shromáždění, když vlastníci jednotek tímto delegují část svých oprávnění při výkonu vlastnického práva a nakládání se společnou věcí. Úpravou stanov v čl. VII. bod 7 spoluvlastníci společných částí domů modifikují úpravu svolávání shromáždění právě s přihlédnutím specifikům předmětných domů. V předmětném případě pak mohou tyto specifika spočívat právě v tom, že velký počet vlastníků jednotek má své trvalé bydliště odlišné od sídla SVJ a nemohou být o konání shromáždění informováni vyvěšením pozvánky v domě na domovní vývěsce. Tyto pravidla stanovil sám nejvyšší orgán SVJ přijetím stanov a nemohou být, stejně jako zákon, porušována. Je proto nepřípustná praxe, kdy se svolavatelé shromáždění spoléhají na to, že vlastníků jednotek nebydlícím v domě informaci o konání shromáždění sdělí jejich podnájemníci. Tyto osoby ve vztahu ke společenství vlastníků nemají žádná práva a povinnosti. V tomto směru jsou argumenty svolavatelů shromáždění zcela účelové a ze samotných jejich výpovědí je zřejmé, že si porušování stanov při svolávání byly vědomi, když uváděli, že v období, kdy byl předsedou výboru Robert K., tj. do 19.3.2015, podle

stanov bylo při svolávání shromáždění vůči vlastníkům nebydlícím v domě postupováno. Účelový je dále argument, že svolavatelé adresy vlastníku jednotek neznají, když stanovy výslovně požadují zaslat oznámení o konání shromáždění na adresu podle údajů uvedených v katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný. S přihlédnutím k celkovému počtu vlastníků jednotek a od toho se odvozujícího rozpočtu SVJ v předmětném případě, soud považuje argumenty o finanční náročnosti zaslání pozvánky poštou, za spíše úsměvné. Porušením článků VII. bod 7 stanov a nezaslání pozvánky poštou členům společenství, kteří nemají trvalé bydliště na adrese společenství, tak mělo v předmětném případě závažné právní následky. Porušení stanov vedlo k tomu, že někteří vlastníci jednotek se o shromáždění nedozvěděli vůbec a další pouze několik dní před konáním shromáždění, žádný z písemně nepozvaných, ve lhůtě 15 dnů určené stanovami. Těmto vlastníkům jednotek byla zásadním způsobem omezena práva vykonávaná jak na samotném shromáždění, tak před jeho konáním. Řádně neinformovaní vlastníci jednotek se na shromáždění vlastníků nemohli řádně připravit, hledat a navrhnout vlastní kandidáty do orgánu SVJ a pokusit se pro ně získat podporu jiných vlastníků. Tím byli znevýhodněni proti všem ostatním vlastníkům jednotek. V tomto směru je pak zcela nepřiléhavý názor SVJ, že vlastníci jednotek, vůči kterým bylo postupováno v rozporu se stanovami, by na rozhodnutí shromáždění o volbě nových členů výboru nemohli ničeho změnit a proto takové porušení nemělo závažné právní následky. Takový názor by v absurdních důsledcích znamenal, že je-li dosaženo většiny, menšina ztrácí veškerá svá práva a neodpovídal by ani judikatuře podle které skutečnost, že osoba v nejvyšším kolektivním orgánu neměla možnost ovlivnit vahou svých hlasů výsledek hlasování, zpravidla není sama o sobě důvodem k závěru, že porušení zákona či stanov nemělo závažné právní následky (např. NS sp. zn. 29 Cdo 647/2012).

Dalším samostatným důvodem pro určení neplatnosti předmětného usnesení pak je nepřezkoumatelnost skutečnosti, které konkrétní osoby se předmětného hlasování zúčastnily a zda byla dosažena příslušná většina. Provedené důkazy viz shora nevedou k jednoznačnému závěru, že předmětné shromáždění bylo usnášeníschopné, hlasovaly pouze oprávněné osoby a bylo dosaženo příslušné většiny.

Na základě všech shora uvedených důvodů soud proto vyslovil neplatnost napadeného usnesení shromáždění pro rozpor s čl. VII. bod 7 stanov a s ust. § 1206 odst. 2 o.z.

Výrok o nákladech řízení (II.) je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když soud přiznal v řízení zcela úspěšné navrhovatelce právo na náhradu nákladů řízení vůči procesně neúspěšnému účastníkovi řízení (SVJ). Náklady řízení navrhovatelky sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2.000,- Kč a z nákladů právního zastoupení. Náklady právního zastoupení jsou tvořeny odměnou za 4 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, návrh ze dne 13.10.2016, písemné vyjádření ze dne 20.3.2017 a účast u ústního jednání soudu dne 25.10.2017 dle ust. § 11 odst. 1 písm. a), d), a g) ve spojení s § 7 a § 9 odst. 4 písm. c) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu), tj. 4x 3.100,- Kč a dále paušální sazbou hotových výdajů za 4 úkony právní služby, tj. 4 x 300,- Kč (dle ust. § 13 odst. 3 cit. vyhlášky). Celkem tak soud zavázal SVJ, aby zaplatilo navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku ve výši 15.600,- Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce navrhovatelky.

Podle obsahu spisu zde nejsou žádné důvody zvláštního zřetele hodné, pro které by bylo možné navrhopatelce náhradu nákladů v části nebo zcela nepřiznat dle ust. § 150 o.s.ř.

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

V Ostravě dne 27. října 2017

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Janetzká

JUDr. Ivo Walder, v.r.  
samosoudce