



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudcem Mgr. Michalem Reitspiesem ve věci

žalobce: ; [jméno] [příjmení], [datum narození]

bytem [adresa]

proti;

žalovanému: ; Společenství vlastníků jednotek Maďarská č.p. 519, 520, 521, 522, 523, 524, Karlovy Vary, IČ 05018536

sídlem Maďarská 519/2, 360 01 Karlovy Vary

zastoupený advokátem JUDr. Michalem Burešem

sídlem T. G. Masaryka 282/57, 360 01 Karlovy Vary

o návrhu na vydání rozhodnutí o záležitosti společenství vlastníků jednotek

takto:

- I. Výboru Společenství vlastníků jednotek Maďarská č. p. 519, 520, 521, 522, 523, 524, Karlovy Vary, IČ 05018536, se sídlem Maďarská 519/2, Drahovice, 360 01 Karlovy Vary, se ukládá neprodleně zajistit realizaci rekonstrukce balkonů v přední části bytového domu Maďarská 2 – 12, které jsou za horizontem živostnosti a z části v havarijním stavu, viz dokumentace životnosti konstrukcí budovy zpracovaná autorizovaným inženýrem Ing. [jméno] [příjmení] v únoru 2016 a posudek soudního znalce Ing. [jméno] [příjmení] z 1. 8. 2020, v rozsahu dle cenové kalkulace soudního znalce [jméno] [příjmení] ze dne 22. 12. 2019 v rozpočtové částce 2 924 929 Kč vč. DPH.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 2 000 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Kropáčková.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal, aby soud rozhodl, že se schvaluje rekonstrukce přední části fasády včetně balkónů bytového domu na adrese Maďarská č. p. 519, 520, 521, 522, 523, 524 v Karlových Varech, katastrální území Drahovice, v rozsahu dle nabídkového rozpočtu vypracovaného soudní znalkyní [jméno] [příjmení] dne 22. 10. 2019 a předpokládanými náklady do 2 924 929 Kč včetně DPH. Žalobce je totiž vlastníkem bytové jednotky, je tedy členem SVJ žalovaného a dopisem ze dne 19. 8. 2020 navrhl výbor žalovaného v souladu s článkem 4.5. stanov schválení usnesení mimo shromáždění, kterým byli osloveni všichni členové a vlastníci jednotek SVJ.
 2. Žalované SVJ s tímto souhlasilo.
 3. Soud poučil žalobce v souladu s ust. § 43 odst. 1 o. s. ř. tak, aby jeho podání bylo opraveno, když návrh na zahájení řízení je nesrozumitelný, když není zřejmé, o co se opírá výrok žalobního petitu, když ten nesouhlasí se skutkovými tvrzeními uvedenými v textu žaloby. Soud poučil žalobce o tom, že má dát do souladu žalobní petit, tedy čeho se žalobce domáhá, se skutkovými tvrzeními, tedy s tím, v čem bylo rozhodnuto per rollam v rámci SVJ z důvodu neusnášeníščnosti SVJ tímto způsobem.
 4. Žalobce opravil své podání tak, že navrhoval, aby soud rozhodl tak, jak uvedeno ve výroku I.
 5. Po úpravě tedy šlo o to, že balkóny bytových domů v Maďarské ulici v SVJ jsou v havarijním stavu a jejich oprava je nutná. Žalobce navrhoval, aby se o rekonstrukci rozhodovalo nebo o způsobu a harmonogramu rekonstrukce, přičemž členové SVJ jsou neaktivní, a proto požádal o to, aby podle § 1209 odst. 2 občanského zákoníku rozhodl soud, když může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, je-li proto důležitý důvod. Žalobce členům žalovaného odeslal výzvy k účasti na hlasování per rollam o navrženém usnesení.
 6. Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalobce je aktivně legitimován k podání žaloby, neboť je vlastníkem bytové jednotky spadající pod SVJ žalovaného.
 7. Ze stanov soud zjistil, a to z článku 4.5.1, že o všech věcech svěřených do pravomoci shromáždění dle článku 4.4.8, tedy i do opravy domu, mohou vlastníci jednotek rozhodovat i formou hlasování per rollam, a to tak, že kterýkoliv z členů výboru navrhne v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o některé ze záležitostí svěřených do působnosti shromáždění mimo jeho zasedání.
 8. Nevyjádří-li se vlastník jednotky v určené lhůtě k návrhu nebo nevyjádří-li se ve formě uvedené v článku 4.5.4, platí, že s návrhem nesouhlasí.
 9. Z návrhu na schválení usnesení mimo shromáždění soud zjistil, že výbor navrhoval, aby bylo per rollam schváleno usnesení tak, jak uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.
 10. Ze zápisu ze shromáždění žalovaného ze dne 12. 12. 2018 a 9. 1. 2019 bylo zjištěno, že shromáždění SVJ nebylo usnášeníškopné ani v jednom případě, taktéž ze dne 19. 2. 2020.
 11. Ze zápisu o hlasování mimo shromáždění od 18. 5. 2020 do 10. 6. 2020 se zúčastnilo hlasování 32 vlastníků, což je 40,443% vlastníků, z toho hlasovalo alespoň pro jeden bod 39,046% a k platnosti usnesení je ve smyslu ustanovení 4.5.6 stanov třeba, aby hlasovalo alespoň 60% účastníků. Soud konstatuje, že toto je skutečně uvedeno ve stanovách.
 12. Podle § 1209 odst. 3 zákona č. 89/2012 je-li proto důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
 13. Soud žalobě vyhověl, když shledal, že byly splněné veškeré zákonné předpoklady pro rozhodnutí soudu, tzn. že rozhodnutí, tak jak vyplývá z výroku I. tohoto rozsudku, nebylo
- Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Kropáčková.

rozhodnuto na shromáždění vlastníků jednotek, a to ve třech případech, protože nebylo usnášénischnpné a nepovedlo se to ani způsobem per rollam, tudíž žalobce využil svého práva a požádal soud, aby rozhodl o záležitosti sám. Soud má za to, že je zde vážný důvod pro to, aby soud rozhodl, tedy aby obešel shromáždění vlastníků jednotek, a to je tvrzený havarijný stav. Soud svým rozhodnutím neschválil rekonstrukci přední části budovy, tak jak bylo navrhováno v původním návrhu, což bylo v rozporu s obsahem návrhu, ale pouze uložil výboru společenství vlastníků jednotek, aby činilo kroky k této rekonstrukci, tzn. zbytek je opět v rukou SVJ a jednotlivých členů SVJ, kteří svá práva mohou uplatňovat jako členové SVJ, stejně jako učinil žalobce.

14. Soud přiznal žalobci na náhradě nákladů řízení částku 2 000 Kč za zaplacený soudní poplatek v souladu s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy žalobce byl ve věci úspěšný.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného, a to ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný řádně a včas svoji povinnost uloženou mu tímto rozsudkem v uvedené lhůtě, může se žalobce domáhat svého nároku prostřednictvím exekuce či výkonu rozhodnutí.

Plzeň 28. dubna 2021

Mgr. Michal Reitspies v. r.
samosoudce