

specifikace: Žaloba, kterou se žalobci jako vlastníci bytových jednotek domáhají změny stanov žalovaného, které byly schváleny na jednání shromáždění žalovaného (§ 1208 písm. a) o. z.), má sice znaky věci vyplývající z jednání shromáždění. Vzhledem k žalobci požadovanému zásahu do rozhodnutí shromáždění jako nejvyššího orgánu žalovaného o schválení stanov, ale lze usuzovat, že předmět řízení se týká statusových poměrů žalovaného a řízení tak typově spadá pod řízení ve statusových věcech právnických osob podle § 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s.; k řízení jsou v prvním stupni příslušné krajské soudy.

§ 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř.

3 odst. 2 písm. a) zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (ZŘS)

§ 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ)

§ 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ)

Ncp 612/2021

## USNESENÍ

Vrchní soud v Praze jako soud nadřízený rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Františka Kučery a soudců Mgr. Martina Řezníčka a JUDr. Aleše Št'astného v právní věci

- žalobců:
- a) **D. F.**
  - b) **manželé M. H.  
M. H.**
  - c) **manželé R. K.  
L. K.**
  - d) **J. B.**

proti  
žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek pro dům XY**  
IČO XY

**o změnu stanov,**

vedené u Okresního soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. 36 C 33/2021, o určení věcné příslušnosti,

**takto:**

**I. K projednání a rozhodnutí věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy.**

**II. Po právní moci tohoto usnesení bude věc postoupena k dalšímu řízení Krajskému soudu v Ústí nad Labem.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobou doručenu dne 16. 8. 2021 Okresnímu soudu v Ústí nad Labem (dále jen „předkládající soud“) se žalobci (vlastníci specifikovaných bytových jednotek) domáhají v žalobě specifikované změny stanov žalovaného. Žalobu odůvodnili tím, že se domáhají požadované změny stanov tak, aby nebyla společnost XY s.r.o., IČO XY (dále i jen „Společnost“) jakožto majoritní vlastník bytových jednotek v domě neomezená v rozhodování o správě domu, pozemku a všech záležitostech s tím souvisejících, a to podle svého uvážení, případně takovým způsobem, aby byly současné stanovami nastaveny podmínky pro přijímání rozhodnutí shromáždění žalovaného podmíněny vyjma současně stanoveného kvora i souhlasem alespoň tří rozdílných vlastníků jednotek. Stejným způsobem by měla být upravena usnášeníschopnost shromáždění a to tak, aby vyjma přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, byli zároveň přítomni tři rozdílní vlastníci jednotek. Rovněž by měla být zajištěna možnost vlastníků svolat shromáždění. Současné stanovy byly schváleny na schůzi shromáždění žalovaného dne 18. 5. 2021. Žalobci se proto domáhají úpravy záležitostí týkajících se přijímání rozhodnutí na shromáždění žalovaného správy domu a pozemku, přičemž její aktivní věcná legitimace je dána, když všichni žalobci hlasovali proti přijetí stanov žalovaného, nicméně byli Společností přehlasováni. S ohledem na tuto skutečnost se tak žalobci mohou v souladu s ust. § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), domáhat úpravy záležitostí týkajících se správy domu a pozemku, když tyto záležitosti upravují stanovy žalovaného, proti jejichž přijetí žalobci hlasovali.
2. Předkládající soud postupem podle § 104a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), předložil věc zdejšímu nadřízenému soudu (dále jen „nadřízený soud“) k rozhodnutí o věcné příslušnosti s tím, že podle jeho názoru věc patří do věcné příslušnosti krajských soudů podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř.
3. Účastníci vyslovili s názorem předkládajícího soudu souhlas.
4. Řízení se koná u toho soudu, který je věcně příslušný. Pro určení věcné a místní příslušnosti jsou až do skončení řízení rozhodné okolnosti, které tu jsou v době jeho zahájení (§ 11 odst. 1 o. s. ř.). Věcnou příslušnost zkoumá soud kdykoli za řízení (§ 104a odst. 1 o. s. ř.).
5. Podle § 9 odst. 1 o. s. ř., nestanoví-li zákon jinak, jsou k řízení v prvním stupni příslušné okresní soudy.
6. Podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř. krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých, s výjimkou sporů o příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsoby vyúčtování cen služeb.
7. Podle § 1 odst. 3 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „z. ř. s.“), nestanoví-li tento zákon jinak, použije se o. s. ř.
8. Podle § 3 odst. 1 z. ř. s. jsou k řízení v prvním stupni příslušné okresní soudy, nestanoví-li zákon jinak.
9. Podle § 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s. ve statusových věcech právnických osob, včetně jejich zrušení a likvidace, jmenování odvolávání členů jejich orgánů nebo likvidátora a přeměn rozhodují jako soudy prvního stupně krajské soudy. V řízení ve statusových věcech patří mezi řízení o některých otázkách týkajících se právnických osob podle § 2 písm. e) a § 85 z. ř. s.

10. Společenství vlastníků je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 o. z.), není však obchodní korporací podle § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
11. Žaloba, kterou se žalobci jako vlastníci bytových jednotek domáhají změny stanov žalovaného, které byly schváleny na jednání shromáždění žalovaného (§ 1208 písm. a) o. z.), má sice znaky věci vyplývající z jednání shromáždění. Vzhledem k žalobci požadovanému zásahu do rozhodnutí shromáždění jako nejvyššího orgánu žalovaného o schválení stanov, ale lze usuzovat, že předmět řízení se týká statusových poměrů žalovaného a řízení tak typově spadá pod řízení ve statusových věcech právnických osob podle § 3 odst. 2 písm. a) z. ř. s. (obdobně i usnesení zdejšího soudu ze dne 12. 6. 2020, sp. zn. Ncp 406/2020, veřejnosti přístupné na internetu pod adresou: <https://www.justice.cz/web/vrchni-soud-v-praze/>).
12. Vrchní soud v Praze jako soud nadřízený proto z těchto důvodů rozhodl podle § 104a odst. 2 poslední věta o. s. ř. tak, že k řízení v této věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy, a zároveň podle § 104a odst. 6 věta před středníkem o. s. ř. rozhodl o postoupení věci Krajskému soudu v Ústí nad Labem jako soudu věcně příslušnému.
13. Usnesením o věcné příslušnosti jsou účastníci a soudy vázáni (§ 104a odst. 7 o. s. ř.).
14. Není ale vyloučeno, aby se soud, jemuž byla věc takto postoupena jako soudu věcně příslušnému, zabýval případně svou místní příslušností (§ 104a odst. 6 věta za středníkem o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení není přípustný opravný prostředek.

Praha 17. září 2021

JUDr. František Kučera  
předseda senátu