

# USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Miladou Mašinovou ve věci

navrhovatele: **Radoslav S.**, narozený xxx  
bytem xxx, xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Milanem Vaňkátlem  
sídlem Navrátilova 664/10, 110 00 Praha 1

za účasti **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. xxx, xxx a xxx - ul. xxx**  
sídlem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Janem Švarcem  
sídlem Vodičkova 695/24, 110 00 Praha 1

**o návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek**

## **t a k t o :**

- I. Návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek domu č.p. xxx, xxx a xxx – ulice xxx o schválení:
  - a) hospodaření společenství – schválení hospodaření SVJ včetně účetních závěrek za roky 2011, 2012 a 2013,
  - b) rozpočtu a záloh pro rok 2015,
  - c) investic do nutných oprav viz seznam plánovaných oprav, a
  - d) úhradě nákladů spojených s přeložkou teplovodního potrubí ze sklepa O. K. do společných prostor šachty - se zamítá.
- II. Navrhovatel je povinen nahradit účastníkovi, na účet jeho právního zástupce, náklady řízení ve výši 36 000 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

## **O d ů v o d n ě n í :**

1. Návrhem došlým soudu 6. ledna 2015 se navrhovatel jakožto člen Společenství vlastníků jednotek domu č. p. xxx, xxx a xxx (dále jen jako „účastník“ či „SVJ“) z titulu svého vlastnického práva k bytové jednotce č. xxx a k jednotce č. xxx (garáž) nacházejících se v domě č. p. xxx zapsaných na l. v. č. xxx pro katastrální území xxx domáhal určení neplatnosti rozhodnutí shromážděním účastníka dne 26. listopadu 2014, kterými bylo rozhodnuto o schválení: hospodaření společenství – schválení hospodaření SVJ včetně účetních závěrek za roky 2011, 2012 a 2013, rozpočtu a záloh pro rok 2015, investic do nutných oprav viz seznam plánovaných oprav a úhradě nákladů spojených s přeložkou teplovodního potrubí ze sklepa O. K. do společných prostor šachty. Navrhovatel, který hlasoval proti přijetí všech výše uvedených rozhodnutí, spatřoval jejich neplatnost v tom, že shromáždění SVJ, na němž byla napadená rozhodnutí přijata, nebylo řádně svoláno, jelikož k pozvánce, jejímž prostřednictvím bylo na den 26. 11. 2014 shromáždění účastníka svoláno, nebyly přiloženy v dostatečném rozsahu přílohy k jednotlivým bodům programu, některé přílohy byly neurčité, takže nebylo zřejmé, ke kterému bodu programu se vztahují, některé přílohy přímo chyběly, např. konkrétně podklady týkající se hospodaření SVJ za roky 2011, 2012 a 2013. Nadto předmětná pozvánka, která měla být navrhovateli doručena v písemné podobě 15 dní před konáním napadeného shromáždění, navrhovateli v této lhůtě doručena

nebyla (o konání předmětného shromáždění se navrhovatel dověděl dne 17. 11. 2014 z domovní vývěsky) a ani nebyla opatřena podpisem jednající osoby. Dalším důvodem neplatnosti napadených usnesení jsou procedurální pochybení při přijímání těchto rozhodnutí. Jedním z důvodů neplatnosti těchto rozhodnutí je to, že shromáždění nevedla osoba k tomu určená ve smyslu stanov a v rozporu se stanovami tedy bylo shromáždění moderováno doktorem P., právním zástupcem účastníka, který měl být k tomuto moderování pověřen. Tato osoba tedy vedla shromáždění v rozporu s článkem 7 odst. 8 stanov SVJ, podle kterého má shromáždění řídit předseda nebo místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník či svolavatel, případně zmocněný člen SVJ, JUDr. P. nebyl žádnou z těchto osob. Další důvod neplatnosti spočívá v nesprávném hlasování, resp., ve zmatečném hlasování, kdy jednak nebylo na začátku před hlasováním vysvětleno, jakým způsobem bude toto hlasování pomocí hlasovacího zařízení probíhat, takže nebylo zřejmé, kdo je osoba obsluhující počítač, dále někteří vlastníci hlasovali na základě plných mocí dle zápisu, avšak dle tvrzení navrhovatel tyto plné moci nebyly doloženy, nikdo je neviděl a nebylo tedy zřejmé, kdo koho a v jakém rozsahu k hlasování zmocnil. Dále v průběhu hlasování neprobíhala kontrola usnášeníschopnosti shromáždění, neboť někteří členové v jeho průběhu odcházeli a tudíž není zřejmé, zda jednotlivá usnesení byla přijata potřebnou většinou. V reakci na argumenty na účastníka pak navrhovatel uvedl, že není pravdou, že by neplatil příspěvky, pouze je neplatí ve výši předepsané účastníkem, platí je částečně v takovém rozsahu, který považuje za správný, není mu možno dávat k tíži, že neplatí částky vyplývající z nesprávně provedených vyúčtování. Shrnu, že jako přehlasovaný vlastník podal návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí přijatých na shromáždění účastníka dne 26. 11. 2014 včas a důležitost záležitostí, které byly předmětem přijatých rozhodnutí, je dána jejich závažností, neboť v důsledku přijatých rozhodnutí jde o závažné změny důležitých společných částí, při kterých mělo dojít ke změně kvality domu, a které by se zřejmě dotkly způsobu užívání domu.

2. Účastník navrhl zamítnutí návrhu s tím, že navrhovatel je chronickým stěžovatelem, který na jedné straně neplatí řádně příspěvky, které po něm shromáždění musí soudně vymáhat, na druhé straně již několik let napadá veškerá rozhodnutí přijatá účastníkem, jedná se o účelový a šikanózní postup navrhovatele. K namítaným důvodům neplatnosti uvedl, že pozvánka byla doručena včas v souladu se stanovami, a to v písemné formě, když byla navrhovateli doručena více než 15 dní před konáním napadeného shromáždění SVJ. Pokud jde o námitku nekompletnosti příloh u pozvánky, k tomu uvedl, že poklady přiložené k pozvánce byly dle jeho názoru poskytnuty ve standardním rozsahu, dostatečném pro rozhodnutí o tom, jak o té které záležitosti na napadeném shromáždění SVJ hlasovat, tudíž přílohy k pozvánce byly připojeny v dostatečné míře. V této souvislosti doplnil, že v daném případě se jednalo v pořadí o 12. shromáždění tohoto SVJ, jehož všem jeho členům je z již z předchozí praxe známo, kde jsou tyto listiny pravidelně před shromážděními k dispozici. Argumentaci navrhovatele, že pozvánka nebyla podepsána, označil za obstrukční, a poukázal na to, že podpis pozvánky není nutný, jelikož nejde o právní jednání a tudíž se nejedná o žádnou vadu pozvánky. K námitkám navrhovatele ohledně hlasování na shromáždění konstatoval, že to bylo zcela v pořádku, veškerý průběh hlasování i kdo hlasoval na základě plné moci, je jasně zřejmé z prezenční listiny. V této souvislosti doplnil, že není povinností SVJ vyhovět navrhovatelovo požadavku k předložení plných mocí ke kontrole na shromáždění, jelikož konání shromáždění je SVJ organizačně náročné a vyžaduje součinnost více lidí, nicméně pokud by navrhovatel tento požadavek projevil, bylo by mu vyhověno v jiném termínu a po předchozí dohodě na základě předchozí žádosti. Tvrdil dále, že napadené shromáždění SVJ bylo usnášeníschopné a hlasování na něm proběhlo zcela v pořádku. Zcela rozporuje tvrzení navrhovatele, že usnášeníschopnost shromáždění SVJ průběžně kontrolována, a naopak tvrdí, že usnášeníschopnost v průběhu shromáždění SVJ

byla pečlivě kontrolována specializovanou firmou tak, že před každým hlasováním byla zkoumána. K námitce navrhovatele, že mu nebyly poskytnuty k nahlédnutí hlasovací tabulky, se účastník vyjádřil stejně jako k otázce případného poskytnutí plných mocí ke kontrole. K osobě JUDr. P. uvádí, že právě proto, že se účastník obával, že navrhovatel bude opět platnost tohoto shromáždění zpochybňovat, přizval si k jednání tohoto odborníka, advokáta, který měl dohlédnout na průběh shromáždění a moderovat, jej, avšak ve skutečnosti bylo shromáždění vedeno osobou podle stanov členem výboru SVJ.

3. Mezi účastníky tohoto řízení je nesporné, že navrhovatel je členem SVJ, že dne 26. 11. 2014 se konalo shromáždění SVJ, na němž bylo hlasováno o přijetí rozhodnutí uvedených pod písm. a), b), c) a d) ve výroku I. tohoto usnesení, jakož i to, že navrhovatel hlasoval proti jejich přijetí.
4. Při jednáních, která se v této věci konala, navrhovatel i účastník zopakovali svou dosavadní argumentaci, na které setrvali i ve svých závěrečných návrzích, přičemž soud v průběhu těchto jednání provedl dokazování, z něhož učinil následující skutková zjištění.
5. Z pozvánky na 12. shromáždění SVJ svolávané na den 26. 11. 2014 soud zjistil, že jejím prostřednictvím bylo svoláno shromáždění SVJ za účelem projednání a přijetí rozhodnutí o záležitostech uvedených pod písm. a), b), c) a d) ve výroku I. tohoto usnesení (program jednání), to, že ačkoliv je v závěru první strany pozvánky uvedeno „Za výbor SVO: Jiří L. v.r., předseda výboru, Miroslav Š., v. r.o, místopředseda výboru, Jiří B. v.r., člen výboru a Tomáš F. v.r., člen výboru“, neobsahuje pozvánka podpis žádné z těchto osob (žádný podpis), jakož i to, že v závěru pozvánky je uvedena informace o tom, že přílohy připojené k této pozvánce [zpráva o činnosti výboru, zpráva kontrolní komise, uzávěrky (rozvahy) hospodaření SVJ za roky 2011, 2012 a 2013, plán záloh pro rok 2015, seznam plánu oprav 2014-2016, plná moc k zastupování na shromáždění SVJ], jsou případně také umístěny na nástěnkách v jednotlivých vchodech a na webových stránkách SVJ, které jsou zde uvedeny.
6. Z dopisu navrhovatele ze dne 18. 11. 2014 nazvaného „Reakce na svolání 12. shromáždění SVJ na den 26. 11. 2014“ soud zjistil, že navrhovatel v něm účastníka vyrozumívá o tom, že teprve nedávno zaregistroval na nástěnce domu pozvánku ze dne 4. 11. 2014, a upozornil účastníka na to, že tato pozvánka je neplatná, přílohy k ní nejsou kompletní (navrhovatel o nich má zásadní pochybnosti), protože má navrhovatel za to, že svolané shromáždění nebylo řádně svoláno.
7. Ze zápisu z 12. shromáždění SVJ, které se konalo dne 26. 11. 2014, soud zjistil, že toto bylo zahájeno po registraci účastníku předsedou výboru SVJ Jiřím L., který přivítal přítomné hosty, tj. Pavla R. jakožto zástupce správcovské firmy Prague Property Management, a. s., Františka K. z firmy zabezpečující technické zázemí shromáždění a právníka JUDr. Zbyňka P., který se následně ujal vedení schůze a přešel k programu shromáždění, jakož i to, že hospodaření společenství – schválení hospodaření SVJ včetně účetních závěrek za roky 2011, 2012 a 2013 bylo schváleno z přítomných 65,34% všech vlastníků 60,93% hlasy (proti hlasovalo 34,98% přítomných vlastníků), že rozpočet a zálohy pro rok 2015 byly schváleny z přítomných 69,20% všech vlastníků 58,08% hlasů (proti hlasovalo 15,44% přítomných vlastníků), že schválení investic do nutných oprav viz seznam plánovaných oprav bylo přijato 60,93% hlasy z přítomných 65,34% všech vlastníků (proti hlasovalo 34,98% přítomných vlastníků), a že rozhodnutí úhradě nákladů spojených s přeložkou teplovodního potrubí ze sklepa O. K. do společných prostor šachty bylo schváleno z přítomných 64,30% všech vlastníků 69,13% hlasy (proti hlasovalo 1,75% přítomných vlastníků).

8. Z prezenční listiny ze dne 26. 11. 2014 soud zjistil, že obsahuje seznam všech členů SVJ, včetně uvedení výše hlasů, která na jednotlivé členy SVJ připadá, jakož i to, že zde u toho kterého člena, který se napadeného shromáždění SVJ zúčastnil osobně uveden jeho podpis, a u těch členů, kteří se napadeného shromáždění SVJ zúčastnili v zastoupení, je zde uvedena poznámka PM (pozn. soudu plná moc) a podpis jejich zmocněnce.
9. Z námitek navrhovatele ze dne 22. 12. 2014 adresovaných účastníkovi soud zjistil, že zde navrhovatel vznášel námitky ke způsobu svolání i průběhu shromáždění SVJ konaného dne 26. 11. 2014.
10. Ze stanov SVJ soud zjistil, že písemná pozvánka musí být doručena nebo vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. Vyrozumění může být také předáno osobně oproti podpisu. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové SVJ seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny (čl. 7 odst. 8), to, že jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník či svolavatel (čl. 7 odst. 9), to, že shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové SVJ, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů SVJ, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak (čl. 7 odst. 10), jakož i to, že tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů SVJ je zapotřebí k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov (písm. a), změně prohlášení vlastníka budovy (písm. b), uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám (písm. c), způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky (písm. d), rozdělení zisku z hospodaření SVJ (písm. e), přičemž k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech členů SVJ (čl. 7 odst. 13 a 14).
11. Z poštovního podacího archu ze dne 7. 11. 2014 soud zjistil, že tímto dnem odeslala společnost Prague Property Management, a. s. (správce SVJ) navrhovateli pozvánku na shromáždění SVJ svolávané na den 26. 11. 2014.
12. Z výslechu Ing. Františka S. bývalého člena výboru účastníka, soud zjistil, že mezi bývalými a současnými členy výboru SVJ, kdy současní členové výboru SVJ jsou příznivci správcovské firmy Prague Property Management, a. s., panují neshody ohledně jejich postupů v záležitostech SVJ, jakož i to, že dle jeho názoru napadené 12. shromáždění SVJ konané dne 26. 11. 2014 vykazovalo nedostatky formální i věcné. Zejména nebylo řádně svoláno, když on sám obdržel pozvánku doporučeným dopisem před jeho konáním. Po předložení poštovního podacího archu k nahlédnutí, který je datován 7. 11. 2014 a z něhož se podává, že pozvánka na shromáždění SVJ mu byla odeslána dne 7. 11. 2014, konstatoval, že se mohl zmýlit, nicméně rozhodně neobdržel pozvánku měsíc předem tak, jak má za to, že je nutné. Přílohy k pozvánce sice obdržel, avšak považoval je za nedostatečné z hlediska možnosti učinit si náležitý názor na projednávané otázky, potažmo na to, jak má hlasovat. Dále pak bylo na napadeném shromáždění SVJ rozhodováno za použití zastoupení na základě plných mocí více členů SVJ, avšak tyto plné moci nebyly na žádost některých členů SVJ předloženy k nahlédnutí. Požadavek na fyzické předložení plných mocí vyplynul z toho, že někteří členové bývalého výboru SVJ a někteří členové SVJ měli pocit, že stávající výbor SVJ využívá této možnosti k tomu, aby prosazoval vlastní názory prostřednictvím zastupování ostatních členů společenství, kromě toho měli za to, jednalo se o úvahu více lidí, že plné moci mohly být snadno získány až dodatečně, takže bylo podle jejich názoru pochybné, zda již v okamžiku hlasování byly tyto plné moci uděleny. K tomu doplnil, že podle prezenční listiny bylo přítomno 80% všech členů, ale těch je 93 a fakticky bylo přítomno asi jen 30 lidí.

Nedostatky hlasování pak spatřuje v tom, že bylo provedeno prostřednictvím hlasovacího zařízení a ačkoli bylo členům SVJ předem vysvětleno, jakým způsobem se hlasovací zařízení používá, někteří členové (bývalý výbor SVJ) požadovali předložení hlasovacích sjetin ke kontrole, což jim nebylo umožněno. Na základě toho má za to, že mohlo dojít k manipulaci s hlasy, nicméně žádný ze zastoupených výslovně neuvedl, že by plnou moc uděloval až později. Co se týče osoby doktora P., který byl přizván stávajícím výborem, aby moderoval toto shromáždění a aby jako odborník poskytl právní názory k jednotlivým otázkám, uvádí, že ve skutečnosti tato osoba shromáždění řídila, jelikož přiděloval a odnímal slovo, což s ohledem na to, že se nejedná o člena SVJ není možné. Další formální nedostatek tohoto shromáždění spočíval v tom, že některá rozhodnutí byla dle jeho názoru přijata nedostatečnou většinou, jelikož byla přijata nadpoloviční většinou, zatímco měla být přijata 3/4 většinou. Dále uvedl, že s vyřizování žádostí o nahlížení do dokladů SVJ má jednu špatnou zkušenost, když se obrátil na správcovskou firmu Prague Property Management, a. s. s požadavkem na nahlížení do dokladů souvisejících s vyúčtováním. Byl odkázán na účetní, ke které se musel objednat, poté mu byly na schůzce předloženy nějaké doklady, nikoli však všechny, které požadoval, a když chtěl učinit o průběhu této schůzky zápis, aby bylo zaznamenáno, které doklady mu přislíbily ještě předložit, toto bylo odmítnuto. Proto další pokusy o předložení těchto dokladů již nečinil.

13. Z výslechu Ing. Jiřího B., předsedy výboru SVJ, soud zjistil, že napadené shromáždění bylo řádně svoláno, standardním způsobem na základě konzultace s právníkem. Bylo vedeno předsedou výboru panem L., JUDr. P. zde figuroval jako právní poradce, který měl za úkol zodpovídat případné dotazy členů SVJ. K distribuci pozvánky na napadené shromáždění SVJ uvedl, že ta byla doručována současně několika způsoby, a to vhozením do schránky, vyvěšením v domě, v papírové podobě poštou, zveřejněním na webových stránkách a v některých případech i elektronicky. Za účelem dodržení lhůt pro svolání shromáždění SVJ (s ohledem na vypjaté vztahy v SVJ) připravovali velmi pečlivě tak, že se tak stalo s rezervou několika dnů. Navrhovateli byla pozvánka kromě zaslání doporučenou poštou také vhozena do schránky, avšak nevybavuje si, který přesný den se tak stalo (zda došlo ke vhození do schránek ve stejný den či před nebo po odeslání pozvánky poštou, si jednak nemůže vybavit pro odstup času a dále i z toho důvodu, že odesílání poštou zajišťuje správcovská firma a vzhazování do schránek výbor SVJ), avšak s ohledem na napjaté vztahy k tomu došlo s několikadenním předstihem před povinnou lhůtou. Hlasování probíhalo elektronickou formou prostřednictvím hlasovacího zařízení, tento systém zároveň sledoval v každém okamžiku usnášenischopnost shromáždění, jelikož v případě, že by někdo odcházel, vrátil elektronickou kartu a to se automaticky promítalo prostřednictvím tohoto systému do usnášenischopnosti. Ta tedy byla sledována průběžně před každým rozhodnutím. Rovněž potvrdil, že mezi bývalými a současnými členy výboru SVJ panují neshody ohledně jejich postupů v záležitostech SVJ, přičemž doplnil, že Ing. František S. se z důvodu jeho odvolání z funkce člena výboru SVJ cítí ukřivděn a od té doby napadá veškeré další kroky výboru v novém složení a hledá záminky pro zpochybnování jeho rozhodnutí. K dotazu, proč nebyly k pozvánce připojeny kompletní podklady, na které odkazuje pozvánka, uvedl, že z technických ekonomických důvodů, jelikož byly k dispozici k nahlédnutí v sídle SVJ (resp. konkrétně u něj doma a v kopii u správcovské firmy) a nebyly tak zbytečně kopírovány za účelem jejich zasílání s pozvánkou. K dalšímu dotazu, kde konkrétně byly tyto podklady k dispozici k nahlédnutí, vyslýchaný uvádí, že. K dalšímu dotazu právního zástupce navrhovatele, zda bylo součástí příloh k pozvánce k bodu schválení záloh na rok 2015 konkrétní vyčíslení těchto záloh, vyslýchaný uvádí, že jelikož nemá tyto podklady momentálně v ruce, není schopen z hlavy na to odpovědět. Po nahlédnutí do příloh k pozvánce, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění svoláno, konstatoval, že podle jeho názoru měli členové SVJ dostatek informací k tomu, aby mohli o bodech

programu jednání na napadeném shromáždění SVJ informovaně rozhodnout. K dotazu, z jakého důvodu stávající výbor SVJ neumožnil Ing. Františku S. nahlédnout do plných mocí před tímto shromážděním, uvedl, že toto mu umožněno bylo, nicméně jmenovaný si začal plné moci fotografovat a z toho důvodu - za účelem ochrany osobních údajů - mu v dalším fotografování zamezili.

14. Z výsledku Petra H., bývalého člena výboru účastníka soud zjistil, že se napadeného shromáždění SVJ nezúčastnil osobně, ale v zastoupení Ing. Jířím B. na základě plné moci. Pozvánka a podklady k ní připojené byly dle jeho názoru zcela v pořádku, byla odeslaná v zákonné lhůtě v dostatečném předstihu, byla distribuována vícero způsoby. V porovnání s tím, jak byla shromáždění svolávána předchozím výborem SVJ, bylo toto shromáždění svoláno zcela řádně. Podklady považoval za dostatečné pro svoje rozhodnutí. Navrhovatele označuje za potíživu, který jedná zcela účelově a účelově zpochybňuje veškeré kroky SVJ, minimálně 10 let bezdůvodně neplatí předepsané zálohy, což bylo řešeno i v soudním sporu vyvolaném žalobou, která byla podána na navrhovatele za působení vyslychaného ve výboru a SVJ bylo úspěšné. K tomu pro úplnost doplňuje, že ohledně korespondence s ostatními 90 členy SVJ existuje jeden šanon, korespondence pouze s navrhovatelem představuje druhý šanon. Rovněž Ing. Františka S. považuje za konfliktního člověka, nespokojeného s tím, že se mu v orgánech SVJ, kde dříve působil, nepodařilo prosadit osobní postoje (mimo jiné jeho nespokojenost s výběrem správcovské firmy Prague Property Management, a. s.), což těžce nesl. Správcovská firma Prague Property Management, a. s. dle jeho názoru fungovala dobře. K distribuci pozvánek uvedl, že jejich rozesílání probíhalo vícero způsoby, a to vyvěšením na nástěnce, vhozením do schránky, poštou navíc těm vlastníkům, kteří se v domě fakticky nezdržovali, a u konkrétních lidí pak ještě doporučenou poštou. V případě navrhovatele byla pozvánka na napadené shromáždění vhozena do schránky a zaslána doporučenou poštou do místa jeho trvalého bydliště v xxx. K tomu dále uvádí, že jelikož již předchozí shromáždění byla soudně napadána z tohoto důvodu, byla těmto formálním náležitostem svolávání shromáždění věnována mimořádná pozornost. Faktické odeslání dopisů zajišťovala správcovská firma Prague Property Management, a. s., výbor SVJ zajišťoval distribuci pozvánek ostatními způsoby. K distribuci pozvánek těmito způsoby na napadené shromáždění SVJ došlo v dostatečném časovém předstihu dle zákonných požadavků.
15. Z výsledku Tamary R., členky SVJ, soud zjistil, že pokud jde o náležitosti pozvánky, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláváno, ty jí zdály dostačující; pozvánka přišla včas a byly k ní připojeny přílohy, tedy z tohoto hlediska byla dle jejího názoru pozvánka v pořádku. Dále si jmenovaná si ohledně napadeného shromáždění SVJ vybavila, že jej řídil najatý člověk, přičemž dle jejího názoru se jednalo o zbytečný výdaj. Nevzpomíná si na jméno tohoto člověka, jednalo se o nějakého právníka. Neřekla by, že se jednalo o zmatečné řízení shromáždění ze strany této osoby, ale bylo to nadbytečné, jelikož běžně shromáždění řídí předseda výboru, což měl i v daném případě, a proto považuje finanční výdaj za účast tohoto právníka za zbytečný. Vzpomněla si na to, že na napadeném shromáždění SVJ se hlasovalo na základě plných mocí, jelikož většinou býval problém s účastí na shromážděních z důvodu, že se jich nezúčastňoval dostatečný počet členů. Proto výbor SVJ obvykle předem zjišťoval, kteří členové se shromáždění zúčastní, a u těch, kteří avizovali, že se nezúčastní, dával možnost, aby hlasovali prostřednictvím zástupců na základě udělených plných mocí. K dotazu, zda si vzpomíná, jestli byl nějaký problém s možností nahlížet do udělených plných mocí, uvedla, že problém s tím byl, nevybavuje si však přesně, zda se týkal konkrétně tohoto shromáždění. Uvedla, že v SVJ byla napjatá situace související s „převratem“ ve výboru, kdy bývalí členové výboru SVJ měli pocit, že s nimi nebylo jednáno zcela seriózně. Její manžel byl členem původního výboru SVJ, proto si chtěla

zkontrolovat, kdo udělil plné moci komu k hlasování na shromáždění AVJ, avšak nebylo jí vyhověno. Žádala o to asi dvakrát, ale není si jista, zda ve vztahu k tomuto napadenému shromáždění nebo až později.

16. Na základě skutečností zjištěných z nesporných tvrzení účastníků tohoto řízení uvedených v odst. 3 odůvodnění tohoto usnesení a z provedených důkazů uvedených v odst. 5. – 15. odůvodnění tohoto usnesení bylo ve věci možno rozhodnout. Soud ve věci provedl i další důkazy, které však nehodnotil, neboť ty pouze dokreslují skutkový stav zjištěný v dostatečném rozsahu pro rozhodnutí souzené věci (z ostatních provedených důkazů soud již žádné další rozhodné skutečnosti nezbytné pro posouzení dané věci nezjistil).
17. Projednávanou věc soud hodnotil v intencích následujících zákonných ustanovení.
18. Podle § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
19. Podle § 1221 odst. 1 o. z. nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.
20. Podle § 258 o. z. každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.
21. Podle § 259 o. z. právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
22. Podle § 573 o. z. má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
23. V dané věci dospěl soud k následujícím právním závěrům.
24. Navrhovatel je jakožto člen SVJ a přehlasovaný vlastník aktivně legitimován k podání návrhu v této věci. Předmětný návrh rovněž podal včas, v zákonné prekluzivní tříměsíční lhůtě, neboť jeho návrh došel zdejšímu soudu dne 6. 1. 2015 a navrhovatel se jeho prostřednictvím domáhal vyslovení neplatnosti rozhodnutí přijatých na shromáždění SVJ dne 26. 11. 2014.
25. Pokud jde o procedurální náležitosti napadeného shromáždění SVJ, ty soud hodnotil podle § 1221 ve spojení s § 258 o. z. a dospěl k závěru, že předmětné shromáždění účastníka bylo svoláno a proběhlo řádně.
26. Pokud jde o navrhovatelovu argumentaci tím, že pozvánka, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, není z důvodu, že není podepsána, platná, k tomu soud uvádí, že pozvánka není právním úkonem, neboť nejde o projev vůle směřující ke vzniku,

- změně nebo zániku práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. Není-li pozvánka právním úkonem, nemusí obsahovat podpis členů statutárního orgánu SVJ. Absence podpisu na pozvánce, prostřednictvím které byla napadené shromáždění účastníka svolávána, tak nemá pro posouzení platnosti rozhodnutí přijatých na takto svolaném shromáždění SVJ žádný význam (k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 12. 2006 sp. zn. 35 Odo 755/2005 či ze dne 19. 9. 2007 sp. zn. 29 Odo 1162/2005).
27. Navrhovatelovo tvrzení, že pozvánka, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, mu nebyla doručena ve lhůtě 15 dní před konáním napadeného shromáždění, bylo provedeným dokazováním, a to zejména poštovním podacím archem ze dne 7. 11. 2014, jakož i podpůrně výslechy Ing. Jiřího B., Petra H. a Tamary R., vyvráceno, neboť byla-li by pozvánka na napadené shromáždění SVJ navrhovateli odeslána s využitím poštovních služeb, pak se má za to, že mu došla třetí pracovní den po odeslání, tj. v daném případě ve středu dne 10. 11. 2014, tedy dokonce s předstihem delším, nežli stanovených 15 dnů (dle čl. 7 odst. 8 stanov SVJ) před konáním napadeného shromáždění SVJ.
28. Co se týče příloh připojených k pozvánce, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, zde soud poukazuje na to, že z článku 7 odst. 8 stanov SVJ je nutno vyvodit, že pokud se připojují k pozvánce podklady, pak se má jednat o podklady k nejdůležitějším bodům jednání. Pokud tedy byly k pozvánce přiloženy zpráva o činnosti výboru, zpráva kontrolní komise, uzávěrky (rozvahy) hospodaření SVJ za roky 2011, 2012 a 213, plán záloh pro rok 2015, seznam plánu oprav 2014-2016 a plná moc k zastupování na shromáždění SVJ, pak se dle názoru soudu jedná o přílohy v dostatečném rozsahu, nehledě k tomu, že pozvánka na předmětné shromáždění obsahuje v závěru poučení, že přílohy jsou případně také umístěny na nástěnkách v jednotlivých vchodech a na webových stránkách společnosti, které jsou zde uvedeny. Vzhledem k záležitostem, které byly na napadeném shromáždění SVJ projednávány (které jsou shodné s programem shromáždění SVJ uvedeným v pozvánce), jsou podklady, které byly k pozvánce, jejíž prostřednictvím bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, připojeny, ve smyslu čl. 7 odst. 8 stanov SVJ dostatečné. Nadto navrhovatel, měl-li za to, že podklady připojené k pozvánce, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, nejsou dostatečné, ani netvrdil, že by se způsobem odkazovaným v předmětné pozvánce pokusil domoci se získání podkladů v takovém rozsahu, které dle svého názoru považuje za potřebné pro to, aby se mohl rozhodnout, jak o záležitostech, jež byly předmětem napadeného shromáždění účastníka hlasovat. Naopak, místo toho, aby navrhovatel vyvinul úsilí k dosažení potřebných podkladů (měl-li za to, že podklady připojené k pozvánce, prostřednictvím které bylo napadené shromáždění SVJ svoláno, nejsou dostatečné), vyvinul svou iniciativu toliko k tomu, aby namítal způsob svolání napadeného shromáždění SVJ, jak je patrné z námitek navrhovatele ze dne 22. 12. 2014, v čemž soud spatřuje ze strany navrhovatele postup obstrukční a účelový, vedený snahou vyhledávat jakákoliv sebemenší pochybení pro jejich využití v možnosti napadat veškerá rozhodnutí přijatá shromážděním SVJ, s nimiž není navrhovatel subjektivně spokojen. V této souvislosti soud připomíná, že v případě SVJ, které je tvořeno všemi jeho členy, je rozhodující vůle většiny členů SVJ a nikoliv subjektivní (nesouhlasné) stanovisko navrhovatele.
29. Pokud jde o tvrzení navrhovatele, že plné moci, kterými někteří členové SVJ zmocnili jimi zvolené zástupce k jejich zastupování na napadeném shromáždění SVJ, mu nebyly na shromáždění účastníka konaném dne 26. 11. 2014 předloženy k nahlédnutí, pak to není důvodem, pro který by bylo možno bez dalšího dovodit, že tato skutečnost je způsobilá založit neplatnost rozhodnutí na shromáždění SVJ přijatých. Zde soud připomíná, že udělení



- plné moci je jednostranným právním úkonem a jeho průkaz je zapotřebí osvědčit tomu, vůči komu má být na základě takto udělené plné moci jednáno, v daném případě tedy SVJ (resp. členům jeho výboru). Pochybnosti stran toho, že k udělení plných mocí skutečně pro účely zastupování osob, které tyto plné moci udělily, na napadeném shromáždění SVJ došlo, jsou toliko hypotetické, ničím nepodložené domněnky, dle přesvědčení soudu opět vedenou snahou navrhovatele najít jakýkoliv důvod, který by mohl vést k využití možnosti napadat rozhodnutí přijatá shromážděním SVJ, s nimiž není navrhovatel subjektivně spokojen. V daném případě navíc byly tyto domněnky navrhovatele vyvráceny výsledkem Ing. Františka S. (bývalého člena výboru účastníka), z něhož se podává, že následně žádá ze zastoupených osob neuvést, že by plnou moc udělila až později (dodatečně po konání napadeného shromáždění SVJ).
30. Pokud jde o účast JUDr. P. na napadeném shromáždění SVJ, zde soud dospěl k závěru, že ze zápisu z napadeného shromáždění SVJ je zcela zřejmé, že jmenovaný se ho zúčastnil toliko jako host. To, že JUDr. P. napadené shromáždění SVJ fakticky vedl (moderoval, právně zaštit'oval), neznamená, že by jeho průběh neřídil předseda výboru SVJ Jirí L. Soud tak uzavírá, že ve faktickém vedení napadeného shromáždění SVJ JUDr. P. za současné přítomnosti předsedy výboru SVJ Jirího L., který jeho průběh řídil (dozoroval moderování napadeného shromáždění SVJ JUDr. P., který se jej zúčastnil toliko jako host), neshledává důvod, pro který by bylo možno vyslovit neplatnost rozhodnutí přijatých na shromáždění účastníka konaném dne 26. 11. 2014. Navíc zde soud přihlédl též k tomu, že přijetím rozhodnutí na napadeném shromáždění SVJ, které bylo vedeno JUDr. P., avšak řízeno předsedou výboru SVJ Jirím L., byla projevena vůle většiny členů SVJ, která pro SVJ zásadní.
31. Argumentace navrhovatele ohledně toho, že hlasování na napadeném shromáždění SVJ mělo být zmatečné, jelikož nebylo vysvětleno, jak se používá hlasovací zařízení, přičemž v průběhu hlasování neprobíhala kontrola usnášeníschopnosti shromáždění SVJ, neboť někteří členové v jeho průběhu odcházeli a tudíž není zřejmé, zda jednotlivá usnesení byla přijata potřebnou většinou, byla rovněž provedeným dokazováním vyvrácena. Zejména z výsledku Ing. Františka S., který jakožto bývalý člen výboru SVJ také brojí proti postupům stávajícího výboru SVJ (jak je zřejmé z výsledku jeho, jakož i výsledku Petra H., taktéž bývalého člena výboru SVJ), se podává, že členům SVJ bylo na napadeném shromáždění SVJ předem vysvětleno, jakým způsobem se hlasovací zařízení používá. To, že usnášeníschopnost shromáždění byla tímto hlasovacím zařízením sledována průběžně před přijetím každého rozhodnutí na napadeném shromáždění SVJ, má soud za prokázané jak z výsledku Ing. Jirího B., tak zejména ze zápisu z 12. shromáždění SVJ, které se konalo dne 26. 11. 2014. Z něj se totiž podává, že počet hlasů připadající na členy SVJ přítomné na napadeném shromáždění SVJ se v případě každého z rozhodnutí, o nichž na něm bylo hlasováno, měnil, tudíž že bylo před přijetím každého z rozhodnutí zohledňováno to, že v průběhu konání napadeného shromáždění docházelo ke změnám ve skladbě členů SVJ, kteří se jej zúčastnili, a kontrolována usnášeníschopnost shromáždění SVJ konaného dne 26. 11. 2014. Rovněž má soud za to, že rozhodnutí přijatá na napadeném shromáždění SVJ byla přijatá k tomu potřebnou většinou, neboť v případě přijatých rozhodnutí se nejedná o záležitosti, které by k přijetí rozhodnutí o nich vyžadovaly přijetí kvalifikovanou většinou, neboť se nejedná o případy vypočtené v čl. 7 odst. 13 a 14 stanov SVJ, protože k přijetí těchto rozhodnutí postačí nadpoloviční většina dle čl. 7 odst. 10 stanov SVJ, jíž v daném případě bylo u každého z rozhodnutí přijatých na napadeném shromáždění SVJ dosaženo, jak je zřejmé ze zápisu z 12. shromáždění SVJ ze dne 26. 11. 2014. Soud tak shrnuje, že v posuzované věci byla dostatečně prokázána správnost postupu při hlasování o rozhodnutích na napadeném shromáždění SVJ, a to včetně potřebné většiny po jejich přijetí.

32. Napadená rozhodnutí přijatá na shromáždění SVJ konaném dne 26. 11. 2014 posuzoval soud i dle § 1209 odst. 1 o. z.
33. Předpokladem přezkumu každého z rozhodnutí účastníka přijatých na napadeném shromáždění SVJ je existence důležitého důvodu ve smyslu § 1209 odst. 1 o. z., což znamená, že pokud takový důležitý důvod dán není, tzn. buď není bez dalšího zřejmý (per se) nebo není tvrzen, pak podmínky k jeho přezkumu dány nejsou a návrh je třeba pokládat v rozsahu tohoto usnesení za nedůvodný (k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 3. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4567/2016).
34. Soudní praxe je ustálena v posouzení, dle něhož při výkladu slovního spojení „důležitý důvod“, užitého v ustanovení § 1209 odst. 1 o. z., lze vyjít z definice pojmu „důležitá záležitost“, k níž dospěla ustálená soudní praxe při aplikaci § 11 odst. 3 věty třetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016). Předpoklad důležitého důvodu tak odpovídá rozhodnutí o záležitosti, která buď zasahuje do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007 nebo ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2004).
35. V daném případě nebyla na pořadu zasedání shromáždění SVJ konaného dne 4. 10. 2017 přijata rozhodnutí, která by zasahovala do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Navrhovatel k „důležitému důvodu“ rozhodnutí přijatých na napadeném shromáždění SVJ toliko obecně konstatoval, důležitost záležitostí, které byly předmětem přijatých rozhodnutí, je dána jejich závažností, neboť v důsledku přijatých rozhodnutí jde o závažné změny důležitých společných částí, při kterých mělo dojít ke změně kvality domu, a které by se zřejmě dotkly způsobu užívání domu, aniž by konkretizoval (blíže vymezil), jak by samotnými rozhodnutími přijatými na napadeném shromáždění SVJ (nikoliv v jejich důsledku) mohlo dojít ke změně kvality domu, potažmo, jak by se takto přijatá rozhodnutí dotkla způsobu užívání domu. Návrh navrhovatele proto neshledal soud důvodným.
36. Z výše uvedených důvodů soud neshledal důvody pro vyslovení neplatnosti rozhodnutí, která byla přijata na shromáždění SVJ konaném dne 26. 11. 2014, a to ani z důvodů procedurálních při svolávání a průběhu napadeného shromáždění SVH (při posouzení usnášeníschopnosti napadeného shromáždění SVJ, způsobu hlasování na něm, přijetí napadených rozhodnutí potřebnou většinou), ani z obsahového hlediska rozhodnutí, která na něm byla přijata (při posouzení existence důležitého důvodu každého z rozhodnutí účastníka přijatých na napadeném shromáždění SVJ). Po zhodnocení provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že navrhovatel v dané věci neprokázal oprávněnost uplatněného návrhu, naopak provedenými důkazy bylo prokázáno tvrzení účastníka, že napadené shromáždění SVJ bylo řádně svoláno, řádně proběhlo, a tudíž platně přijalo všechna svá rozhodnutí. Proto soud návrh navrhovatele zamítl.
37. Pouze pro úplnost soud závěrem konstatuje, že v daném případě je zcela zřejmé, že mezi některými členy SVJ, kteří byli v minulosti členy výboru SVJ (potažmo osob s nimi spřízněnými) a nynějšími členy výboru SVJ (potažmo osob s nimi spřízněnými) panují neshody stran postupů v záležitostech SVJ a nevráživost, jak jednoznačně vyplynulo z výslechů provedených v této věci. Takový přístup, kdy jsou veškeré kroky stávajícího výboru SVJ z důvodu uvedeného v předchozí větě napadány, však není v zájmu SVJ (může jeho chod paralyzovat), potažmo tedy ani žádného člena SVJ.

38. O nákladech řízení soud rozhodl výrokem II. tohoto usnesení za použití § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění, občanského soudního řádu (ve spojení s § 1 odst. 3 zákona č. 292/2013 Sb. v platném znění, o zvláštních řízeních soudních) podle úspěchu ve věci a jejich náhradu tedy přiznal účastníkovi, který byl zcela úspěšný. Náklady účastníka se sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč, z nákladů právního zastoupení za deset úkonů právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a), d), g), k) a j) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „AT“), konkrétně 1x za převzetí věci, 1x za odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření (dočasném zákazu jednat podle napadeného shromáždění SVJ) ze dne 19. 5. 2015 (včetně jeho následného doplnění ze dne 20. 1. 2016), 2x za písemné podání ve věci samé (ze dne 5. 1. 2017 a 11. 1. 2017), 1x za vyjádření k dovolání (ze dne 10. 2. 2017), 1x za vyjádření k odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření (dočasném zákazu jednat podle napadeného shromáždění SVJ) ze dne 5. 1. 2018 a 5x za účast na jednání u soudu (dne 31. 1. 2019, 23. 5. 2019, 5. 9. 2019, 12. 12. 2019 a 23. 11. 2020), po 3 100 Kč za 1 úkon podle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bod 5 AT, tj. 31 000 Kč, a dále z paušální náhrady za výše zmíněných deset úkonů právní služby po 300 Kč za 1 úkon dle § 13 odst. 3 AT, tj. 3 000 Kč. Náklady řízení tak celkem činí 36 000 Kč [2 000 Kč (soudní poplatek) + 31 000 Kč (odměna za vykonané úkony právní služby) + 3 000 Kč (paušální náhrada za vykonané úkony právní služby)].

**P o u č e n í:** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Praha 23. listopadu 2020

JUDr. Milada Mašínová  
samosoudkyně