



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích činný ve věcech obchodních rozhodl soudkyně JUDr. Lidmilou McAvoy v právní věci

navrhovatele: [redacted], RČ [redacted],

zastoupen: Mgr. Jan Koptiš, advokát, se sídlem Rada, Čutková & Koptiš advokátní kancelář, s.r.o., 370 01 České Budějovice, Široká 432/11

proti účastníku: **SVJ Větrná 28,30,32 České Budějovice, IČO 28113446, Větrná 879/30, 370 05 České Budějovice,**

zastoupen: Mgr. Ondřej Flaška, advokát, se sídlem České Budějovice, U Černé věže 304/9

**o návrhu na rozhodnutí o důležité záležitosti dle § 1209 obč. zákoníku,**

**t a k t o :**

- I. Návrh žalobce, jímž se domáhá vydání rozhodnutí, jímž by soud 1) určil, že schválení výtahů podle nových stanov 26.10.2016 je neplatné, 2) aby zakázal žalovanému jednat podle nových stanov z 26.10.2016 ohledně schválení výtahů, **se zamítá.**

- II. Navrhovatel **je povinen** nahradit účastníku řízení náklady řízení ve výši 13.350 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám Mgr. Ondřeje Flašky, advokáta, se sídlem České Budějovice, U Černé věže 304/09.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se návrhem došlým soudu dne 25.1.2017 domáhal vydání rozhodnutí o důležité záležitosti dle § 1209 občanského zákoníku tj. že schválení výtahů podle nových stanov z 26.10.2016 je neplatné s tím, že žalovanému SVJ Větrná 28,30,32 České Budějovice zakazuje jednat ohledně schválení výtahů podle nových stanov z 26.10.2016.

Návrh odůvodnil žalobce tím, že je spoluvlastník bytové jednotky č. [REDAKCE] (byt v budově č.p. [REDAKCE] bytový dům). Žalovaný je společenstvím vlastníků jednotek v uvedeném domě.

Dne 26.10.2016 se konalo shromáždění členů žalovaného, předmětem jednání mělo být hlasování o nových stanovách a odměnách členů výboru, při zahájení shromáždění byly připraveny 3 podpisové listiny, 1) prezenční listina, 2) listina nazvaná jako Schválení nových stanov, 3) listina nazvaná Schválení výtahů podle nových stanov z 26.10.2016. žalobce podepsal pouze listinu ad 1), tj. Prezenční listinu a ad 2) tj. Schválení nových stanov. Poté následovala diskuse týkající se připomínek ke Stanovám a odměnám členů výboru. Žalobce si není vědom, že by se shromáždění byl pořízen zápis a že by došlo k jeho zveřejnění na nástěnce ve vestibulu.

Dle žalobce záležitost schválení nových výtahů nebyla vlastníků, bytových jednotek řádně oznámena jako jeden z bodů programu shromáždění, nebyla tak žalobci dána možnost se k této otázce vyjádřit.

Dále v návrhu uvedl, že Stanovy žalovaného neupravují působnost shromáždění tak, aby mohl rozhodovat o provádění změn dokončené stavby, žalobce odkazem na ustanovení § 1163 občanského zákoníku má za to, že zde mělo být postupováno dle § 1163 občanského zákoníku, když občanský zákoník rozlišuje novou výstavbu jednotek, čili změnu stavby po dokončení, jejichž vznik je podmíněn smluvním závazkem, veřejnoprávní smlouvou o výstavbě. V tomto případě mají být do schodišťového prostoru osazeny 3 hydraulické výtahy a mají být zhotoveny nové místnosti pro strojovny výtahů. Žalobce je toho názoru, že se jedná o změnu stavby, o níž nepřísluší rozhodovat shromážděním, jedná se o takové úpravy, jimiž se dle žalobce mění vnitřní uspořádání domu – ke změně účelu užívání stavby a o změně stavby je dle jeho názoru zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech členů.

Při jednání ve věci (14.11.2017) pak uvedl, že výtah neužívá a užívat nebude, celá záležitost má dopad do ekonomické sféry žalobce, neboť náklady na vybudování výtahů budou hrazeny z peněz ve Fondu oprav. Nebýt této změny zůstalo by ve Fondu oprav více finančních prostředků.

Žalovaný navrhl zamítnutí návrhu s odůvodněním, že žalobce podpisem Prezenční listiny a listiny Schválení nových stanov potvrdil, že se zúčastnil shromáždění společenství vlastníků jednotek žalovaného.

Pakliže žalobce v návrhu uvedl, že diskuse ke Stanovám předcházela nově zařazenému bodu do programu, a to hlasování o výstavbě výtahů dle nových Stanov a teprve poté následoval

bod o odměně členů výboru, tím je vlastně potvrzeno, že žalobce měl možnost vyjádřit se k výstavbě výtahů, což neučinil.

Zápis ze schůze shromáždění byl vyvěšen ve vestibulu na nástěnce do 7 dnů.

Bod hlasování o výstavbě výtahů byl zařazen dodatečně na program jednání schůze shromáždění, což je uvedeno v zápise. Návrh na zápis změny zapsaných údajů do rejstříku Společenství je podán žalovaným u Krajského soudu v Českých Budějovicích 12.1.2017. Dále pak žalovaný uvedl, že Sdružení vlastníků jednotek Větrná 28,30,32 požádala dne 17.3.2016 Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice o vydání stavebního povolení. To bylo tímto úřadem vydáno 5.1.2017, č.j. SÚ/1723/2016-18, k odvolání žalobce Krajský úřad – Jihočeský kraj rozhodnutím z 5.5.2017 č.j. KÚJCK 56637/2017 rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města České Budějovice potvrdil.

Dle žalovaného podle § 1208 občanského zákoníku do působnosti shromáždění náleží i rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím předpisem. Ze Stanov účastníka schválených na zasedání shromáždění dne 26.10.2016 vyplývá, že do působnosti shromáždění náleží rozhodování o opravě společné části a odkazuje přitom na část III. článek VI.8.písm.f). I potvrzující rozhodnutí Krajského úřadu – Jihočeský kraj uvádí, že hydraulické výtahy a jejich strojovny tvoří obytný soubor. Schůze shromáždění dle žalovaného probíhala dne 26.10.2016 v souladu se Stanovami, s nimiž je v souladu i příprava a realizace výtahů. Dále pak žalovaný doplnil, že již v lednu 2016 byla odsouhlasena modernizace domu včetně pořízení výtahů vlastníky bytů paní [REDAKCE] byla informována, že je vyřizován Společenstvím vlastníků úvěr s vyšší měsíčních splátek 37.787 Kč a že nedojde k navýšení plateb do Fondu oprav, toto potvrdil též žalovaný i při jednání v této věci.

Fond oprav je vytvářen na modernizaci, opravy a údržby domu. Žalovaný je toho názoru, že žalobce neuvedl důležitý důvod pro postup dle § 1209 občanského zákoníku. Dále žalovaný doplnil, že žalobce je jediným spoluvlastníkem, který má námitky proti výtahům, ve 13 bytových jednotkách ze 39 bytových jednotek v předmětných domech je 16 osob starších 60 let. Žalovaný se domnívá, že žalobce není k podání návrhu dle § 1209 aktivně legitimován.

V řízení byl proveden důkaz listinami, rovněž soud vycházel též ze Stanov přijatých na shromáždění vlastníků jednotek z 26.10.2016, kdy tyto Stanovy jsou veřejně přístupné a jsou založeny ve Sbírce listin ve veřejném rejstříku vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod zn. S3309. Z důkazů a zmíněné listiny bylo zjištěno následující:

Žalobce předložil do spisu též Stanovy schválené na schůzi vlastníků bytových jednotek 6.10.2009, kdy podle článku IV. spoluvlastníci jednotek se stávají společným členem společenství, dle článku IX. do pravomoci shromáždění vlastníků jednotek náleží rozhodování o změně účelu stavby, změně stavby a podstatných změnách týkající se společných částí domu.

Dle Stanov schválených na shromáždění vlastníků 26.10.2016 v článku VI.bod 8 písm.f) náleží do působnosti shromáždění rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, v článku III.1. pak správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Dle informace o jednotce Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj je žalobce spolu s [REDAKCE] spoluvlastníkem bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově [REDAKCE] České Budějovice.

Ze zápisu ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Větrná 28,30,32 konané 26.10.2016 vyplývá, že ze 45 vlastníků bylo přítomno 44 vlastníků, bylo konstatováno, že shromáždění vlastníků jednotek je usnášeníschopné. V bodě 1 se uvádí, že oznámení o mimořádném bodě 1, který nebyl součástí pozvánky, a to hlasování o výstavbě výtahů podle nových Stanov. Poté byly pod bodem 2 projednávány nové Stanovy, které byly odhlasovány, následovalo pod bodem 4 hlasování o výstavbě výtahů, které bylo většinou hlasů rovněž schváleno a jako předposledním bodem, tedy bod 7 byla odměna pro výbor. Součástí tohoto zápisu je Prezenční listina z 26.10.2016, která je podepsána žalobcem. Listina označená jako Schválení Stanov a domovního řádu a Schválení výtahů podepsána žalobcem není. Z těchto listin je patrné, že žalobce se účastnil tohoto shromáždění, sám v žalobě potvrzuje, že diskuse následovala po schválení nových Stanov a pakliže se zmiňuje i o tom, že následovala též diskuse k odměnám členů výboru, byl zde prostor pro to, aby se vyjádřil i k otázce výstavby výtahů. Ze zápisu není patrné, že by se to k tomu žalobce vyjadřoval.

Dále je doloženo návrhem na zápis změn do veřejného rejstříku, že tento návrh je podáván Krajskému soudu v Českých Budějovicích 12.1.2017, schválené Stanovy jsou součástí Sbírký listin, jak vyplývá z výpisu rejstříku Společenství vlastníků jednotek pod zn. S3309 a jak je již výše zmíněno, ve smyslu § 121 o.s.ř. jsou nové Stanovy zde veřejně přístupné, tudíž soud s těmito pracoval, aniž výslovně těmito bylo nutné provádět důkaz, ale z těchto Stanov vychází.

Dále byl proveden důkaz rozhodnutím Krajského úřadu Jihočeský Kraj z 15.5.2017, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města České Budějovice z 5.1.2017, jímž byla povolena změna dokončení stavby – stavební úpravy bytového domu 880/32,879/30,878/28 Větrná ulice spočívající v osazení 3 hydraulických výtahů a zhotovení nových místností pro strojovny. Zároveň zde Krajský úřad rozvedl, že rozhodování o změně společných částí domu náleží do působnosti shromáždění a ke změně dokončení stavby není nutná pouze Smlouva o výstavbě, nýbrž postačí přiložení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, a to s odkazem na § 110 odst.2, písm. a) stavebního zákona.

Z potvrzení vlastníků (č.l. 37) je zjištěno, zápis ze shromáždění vlastníků z 26.10.2016 byl zveřejněn ve lhůtě 7 dnů na nástěnce SVJ ve vchodech.

Nejprve se soud zabýval námitkou žalovaného k otázce aktivní legitimace žalobce. Soud zde dospěl k závěru, že žalobce je aktivně legitimován k podání žaloby dle § 1209 občanského zákoníku, neboť dle článku XI. bod 4 nových Stanov, schválených 26.10.2016, ale i dle článku IV. předešlých stanov, se spoluvlastníci jednotky stávají společnými členy Společenství a společní členové jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Dle § 1185 občanského zákoníku spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, ovšem zde soud vychází z úpravy dle Stanov Společenství, a proto je toho názoru, že žalobce je aktivně legitimován k podání zmíněné žaloby.

Z výše uvedených důkazů má soud za to, že žalobce neprokázal, že neměl možnost se vyjádřit k otázce nových výtahů, podpisem Prezenční listiny a Schválení Stanov potvrdil svou účast na shromáždění, sám žalobce potvrdil v návrhu na zahájení řízení, že probíhala diskuse ke Stanovám a k odměnám a ze zápisu plyne, že hlasování o výstavbě výtahů podle nových Stanov se uskutečnilo mezi Schvalování Stanov a bodem týkajícím se odměn a dle názoru soudu zde byl prostor k vyjádření se žalobce, který tento nevyužil, neboť o tomto není žádná zmínka v zápise.

Žalovaný prokázal potvrzením ostatních vlastníků, že zápis ze shromáždění byl zveřejněn na nástěnce ve vestibulu domu ve lhůtě 7 dnů od konání shromáždění.

Dle § 1209 občanského zákoníku, je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout, aby soud o záležitosti rozhodl a současně, aby zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Lhůta pro takový návrh je 3 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o tomto rozhodnutí. Jak je již výše uvedeno, je prokázáno, že zápis ze shromáždění a tedy rozhodnutí bylo zveřejněno ve lhůtě 7 dnů od konání shromáždění, tedy 2.11.2016, žaloba je podávána 25.1.2017, tedy včas, tedy v tříměsíční lhůtě ve smyslu uvedeného ustanovení § 1209 občanského zákoníku.

Z vyjádření žalobce má soud za to, že důležitým důvodem dle žalobce pro podání návrhu dle § 1209 občanského zákoníku je, že dle jeho názoru do působnosti shromáždění nepatří rozhodování o změně dokončené stavby, je zde nutný postup dle § 1163 občanského zákoníku a je tedy potřeba záměr nových výtahů řešit smlouvou o výstavbě a dále že k přijetí usnesení o schválení výtahů je souhlas všech členů shromáždění vlastníků.

Tento názor žalobce však soud nesdílí, a to z následujících důvodů:

Z článku VI.bod 8, písm.f) Stanov schválených na shromáždění vyplývá, že do působnosti shromáždění náleží rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, to rovněž odpovídá i ustanovení § 1208/7 občanského zákoníku. Dle nařízení vlády č. 366/2013 společnými částmi domu jsou i výtahy (§ 5 odst.1 písm.h) tohoto nařízení). Rovněž Krajský úřad potvrdil rozhodnutí Stavebního úřadu – Magistrátu města České Budějovice, kterým bylo vydáno stavební povolení na změnu dokončené stavby – stavební úpravy spočívající s osazení 3 hydraulických výtahů a zhotovení strojoven a ve svém rozhodnutí tak postavil najisto, s odkazem na ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, že k žádosti o povolení změny dokončené stavby připojí stavebník rozhodnutí shromáždění, z uvedeného tedy vyplývá, že otázka výtahů a vybudování výtahů v předmětném domě se neřeší výlučně Smlouvou o výstavbě ve smyslu § 1163 občanského zákoníku, jak tvrdí žalobce.

Rovněž rozhodnutím o vybudování nových výtahů není zasaženo do právního postavení žalobce či jeho ekonomické sféry, neboť žalovaný potvrdil, že se nenavýšují platby do Fondu oprav a Fond oprav neslouží k ukládání peněz, nýbrž k využití shromážděných prostředků na opravy, údržbu či modernizaci domu.

Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu 26Cdo 4567/2016 pro předmětný návrh podaný dle § 1209 občanského zákoníku musí být k přezkumu napadeného usnesení (zda bylo přijato v rozporu se zákonem či stanovami) existovat důležitý důvod či se jednat o důležitou

záležitost. Důležitý důvod je dán tehdy, bylo-li rozhodováno o záležitosti, která přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek či do podstaty jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.

Nejenže soud neshledal jako důvod tvrzené porušení zákona – tj. že rozhodování o nových výtazích nepatří do působnosti shromáždění - naopak je prokázáno, že rozhodování o vybudování nových výtahů do působnosti shromáždění náleží, jak je již rozvedeno výše, ale soud je toho názoru, že není ani nijak zasaženo do právního postavení žalobce či podstaty vlastnictví. Nedochozí zde k navýšení plateb do Fondu oprav, vybudování nových výtahů nemění účel předmětu vlastnictví žalobce, tj. bytové jednotky sloužící k bydlení. S ohledem na uvedené soud proto neshledal návrh žalobce důvodným a v plném rozsahu jej zamítl.

O nákladech řízení je pak rozhodováno s ohledem na úspěch žalovaného ve věci dle § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy náleží žalovanému jako straně úspěšné právo na náhradu nákladů řízení, které jsou tvořeny náklady právního zastoupení za 5 a půl úkonu právní služby, 6 režijních paušálů, hodnota úkonu dle vyhl.č. 177/1996 Sb. je 2.100 Kč, celkem tak náklady právního zastoupení žalovaného činí 13.350 Kč.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích.

Toto rozhodnutí by bylo možno k návrhu soudně vykonat, pokud by povinnosti v něm uložené nebyly řádně a včas splněny.

**Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 12.prosince 2017**

**JUDr. Lidmila McAvoy, v. r.  
soudkyně**

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Křesinová.