



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní Mgr. Jaroslavou Kočandrlovou v právní věci

navrhovatelů:

- a P ■ D ■, narozený ■, bytem ■,
■,
b M ■ A ■, bytem ■,
■,
c B ■ P ■, bytem ■,
d M ■ B ■, bytem ■,
e D ■ N ■, ■,
■,

všichni zastoupeni: advokátem JUDr. Ladislavem Jiráskem, se
sídlem Klíčová 199/2, 353 01 Mariánské Lázně

za účasti:

Společenství vlastníků jednotek U Pily 549 Mariánské Lázně, IČ
71195254, se sídlem U Pily 549/2, 353 01 Mariánské Lázně

o určení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek

takto:

- I. Určuje se, že usnesení přijatá na shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek U Pily 549 Mariánské Lázně dne 18.9.2017 uvedená pod body 3) a 4) zápisu, tj. usnesení ve znění: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje realizaci stavebních úprav v rozsahu a za podmínek uvedených v bodu 3) a shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje potřebnou většinou financování stavebních úprav použitím dlouhodobých přijatých záloh na úhradu úvěru, financování stavebních úprav bude zajištěno úvěrem od České spořitelny, a.s. IČ 45244782 ve výši maximálně 3.200.000, Kč za podmínek uvedených v bodu 4) a. až c., jsou neplatná.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatelé se žalobou doručenou soudu dne 30.10.2017 a upřesněnou k výzvě soudu podáním doručeným soudu dne 15.1.2018 domáhali vydání rozhodnutí, jímž by soud určil, že usnesení specifikovaná ve výroku I. tohoto rozhodnutí přijatá na shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek U Pily 549 Mariánské Lázně dne 18.9.2017 jsou neplatná, neboť program jednání tohoto shromáždění je neurčitý a nebyl zaslán v souladu s ustanovením článku 10 odst. 3 stanov společenství. K pozvánce ze dne 20.6.2017, která byla pouze vhozena do schránky vlastníkům jednotek, nebyly připojeny podklady týkající se pořadu zasedání. Navíc programem jednání tohoto shromáždění mělo být pouze: 1. zahájení, 2. prezentace zástupce firmy IP Polná M. J. o možném snížení energetické náročnosti budovy a s tím spojených nákladů na vytápění, 3. diskuze a závěr. V žádném případě nebyla programem jednání rozhodování o schválení úvěru s Českou spořitelnou, a.s. a už vůbec ne rozhodování o schválení smlouvy o dílo se společností IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o. Podle ustanovení článku 10 odst. 11 stanov, lze záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství. Dále usnesení je neplatné v souladu s ustanovením článku 10 odst. 5 (shromáždění nebylo usnášeníschopné) a 6 (nehlasovalo $\frac{3}{4}$ přítomných členů) a rovněž s ustanovením článku 12 odst. 7 stanov společenství, když navrhovatelé drží celkem 36,34 % všech hlasů a k přijetí usnesení tohoto obsahu mimo zasedání je třeba minimálně 75 % všech hlasů. Nad to výsledek hlasování uvedený v závěrečném bodu zápisu neodpovídá prezenční listině, neboť ve výsledku hlasování je uvedeno, že hlasovalo pro 85,7 % všech vlastníků jednotek, proti bylo 7,15 % všech vlastníků jednotek a zdrželo se 7,15 % všech vlastníků jednotek, naproti tomu v prezenční listině je uvedeno, že souhlasili všichni kromě P. D. a B. P. Z tohoto pohledu je usnesení zcela jednoznačně nepřezkoumatelné.
2. Další účastník řízení (dále jen společenství) s návrhem souhlasil. Veškerá tvrzení na podporu oprávněnosti žalobního návrhu uvedená v žalobě učinil nespornými.
3. Soud má v dané věci za zjištěný a prokázaný následující skutkový stav. Navrhovatelé jsou členy Společenství vlastníků jednotek U Pily 549 Mariánské Lázně. Společenství vzniklo dne 1.9.2003 s datem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl S, vložka 3338 dne 6.3.2004 (viz výpis z rejstříku společenství). Dle článku 10 stanov společenství nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně 1x do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, nejméně však dvou z nich: neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na

dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ všech hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání a nemusí být úředně ověřena. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a k rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru. Dle článku 11 bod 7 stanov ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 75% hlasů všech členů společenství (viz statuty společenství). Dne 20.6.2017 byla ve vchodě domu čp. 549 vyvěšena pozvánka na shromáždění společenství, které se mělo konat dne 18.9.2017 v 18.00 hodin, a to za účelem projednání nutných oprav v domě a s tím souvisejících nákladů. V pozvánce byl uveden program: 1. zahájení, 2. prezentace zástupce firmy IP POLNÁ M. J. o možném snížení energetické náročnosti budovy a s tím spojených nákladů na vytápění, 3. diskuze, závěr. Místo konání shromáždění nebylo v pozvánce uvedeno. V závěru pozvánky se dále uvádí: Případné náměty prosím předávejte před termínem shromáždění předsedovi SVJ - I. J. U něj jsou také k dispozici podrobnější informace (viz pozvánka na shromáždění). Dne 18.9.2017 se konalo shromáždění společenství vlastníků jednotek. Ze zápisu ze shromáždění vyplývá, že předsedkyně společenství vlastníků jednotek konstatovala, že shromáždění je usnášeníschopné, z prezenční listiny přítomných vlastníků jednotek bylo zjištěno, že jsou přítomni vlastníci, jejichž spoluvlastnické podíly v souladu se stanovami a zákonem tvoří usnášeníschopnou většinu. Na shromáždění bylo přijato usnesení, že shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje realizaci stavebních úprav v rozsahu a za podmínek uvedených v bodu 3) zápisu tj. zateplení stropu nad vrchním obytným podlažím minerálním granulátem Magmarelax (vč. montáže revizních lávek), zateplení obvodových stěn, zateplení balkónů, zateplení stropu suterénu, modernizace otopné soustavy za těchto podmínek: práce budou provedeny firmou IP Izolace Polná, s.r.o. IČ: 253 23 601, celkové rozpočtové náklady akce činí 3.416.023,- Kč, předpokládaný termín realizace stavebních prací: září 2017 až červen 2018, stavebníkem bude Společenství vlastníků jednotek U Pily 549, Mariánské Lázně, IČ: 71195254, v případě potřeby stavebního povolení SVJ uzavře plnou moc s Ing. J. H. k zastupování SVJ ve stavebním řízení a správním řízení o vydání závazného stanoviska v rámci stavebních úprav revitalizace bytového domu v rozsahu dle bodu 3) bytového domu U Pily 549/2 353 01 Mariánské Lázně. Zmocněnec je oprávněn podávat žádosti o vydání závazného stanoviska, přijímat veškeré doručované písemnosti, předkládat důkazy a návrhy v rámci správního řízení, seznámit se s podklady pro vydání správního rozhodnutí, provádět veškeré další úkony se správním řízením související, převzít správní rozhodnutí, vzdát se práva odvolání proti prvoinstančnímu rozhodnutí, případně podat odvolání proti správnímu rozhodnutí či jiný opravný prostředek, dále je oprávněn jednat jménem zmocnitele v případném odvolacím řízení a činit v odvolacím řízení všechny procesní úkony, které jsou s ním spojené. Před hlasováním bylo zjištěno, že shromáždění je usnášeníschopné a je stále přítomen stejný počet vlastníků uvedených v bodu 2) tohoto zápisu. Výsledek hlasování: hlasovalo pro: 85,7% hlasů všech vlastníků jednotek, hlasovalo proti: 7,15 % hlasů všech vlastníků jednotek, zdrželo se: 7,15 % hlasů všech vlastníků jednotek. Dále bylo na tomto shromáždění společenství přijato usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje potřebnou většinou financování stavebních úprav použitím dlouhodobých přijatých záloh na úhradu úvěru, financování stavebních úprav bude

zajištěno úvěrem od České spořitelny, a.s., IČ: 45244782, ve výši max. 3.200.000,- Kč za podmínek uvedených v bodu 4) a.-c., ve kterém předseda výboru přednesl návrh na financování stavebních úprav uvedených v bodu 3) zápisu z tohoto shromáždění k odsouhlasení potřebnou většinou následovně: a. Bude uzavřena smlouva o úvěru s Českou spořitelnou, a.s. IČ: 45244782, ve výši max. 3.200.000,- Kč na financování předmětných úprav v domě, schválených v předchozím bodě tohoto zápisu a s podmínkami předmětného financování: splatnost úvěru max. 20 let, pevná úroková sazba fixována na dobu max. 20 let do max. výše 1,64 % p.a., úvěr bude poskytnut se zajištěním formou zástavy pohledávek z běžného účtu a blokáci max. 6 měsíčních splátek na běžném účtu po celou dobu trvání úvěrového vztahu, poplatek za vyřízení a zpracování úvěru bude max. výše 0,- Kč, poplatek za vedení úvěrového účtu bude max. 0,- Kč, poplatek za rezervaci prostředků v období čerpání úvěru bude max. výše 0,- Kč. b. Použijí se vlastní zdroje SVJ min. ve výši rozdílu mezi celkovými náklady na investici a poskytnutým úvěrem na financování investice. c. Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku (příspěvku do fondu oprav) celkem na částku 7.000,- Kč/dům měsíčně, za účelem splácení úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. Zvýšení je účinné od 1.11.2017. Před hlasováním bylo zjištěno, že shromáždění je usnášeníschopné a je stále přítomen stejný počet vlastníků uvedených v bodu 2) tohoto zápisu. Výsledek hlasování: hlasovalo pro 85,7% hlasů všech vlastníků jednotek, hlasovalo proti 7,15% hlasů všech vlastníků jednotek, zdrželo se: 7,15 % hlasů všech vlastníků jednotek (viz zápis ze shromáždění). Výsledek hlasování uvedený v závěrečném bodu zápisu neodpovídá prezenční listině, jestliže ve výsledku hlasování je uvedeno, že hlasovalo pro 85,7% všech vlastníků jednotek, proti bylo 7,15% všech vlastníků jednotek a zdrželo se 7,15% všech vlastníků jednotek, naproti tomu v prezenční listině je uvedeno, že souhlasili všichni kromě navrhovatele a) a navrhovatelky c). Navrhovatelka b), e), navrhovatel d) a P. P. se shromáždění neúčastnili, jejich zástupci nedisponovali písemnou plnou mocí a nepředložili ji před začátkem jednání. Navrhovatel d) a paní J. P. podepsali pouze prezenční listinu, nehlasovali. Fyzicky přítomní hlasování nebyli ani pan P. U., P. T. a navrhovatelka c), kteří zhruba v půlce schůze odešli a podepsali pouze prezenční listinu, na kterou následně navrhovatelka c) uvedla, že s návrhy nesouhlasí. Shromáždění a hlasování byli tedy přítomni při hlasování pouze osoby s celkovým počtem hlasů 43,99 % všech hlasů (navrhovatel a) 8,05 %, I. J. 8,08 %, A. K. 5,95 %, M. a D. R. 7,91%, J. a M. S. 5,95 %, J. a M. V. 8,05 %).

4. Dle ust. § 258 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku 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 orgánu spolku.
5. Navrhovatelé jako členové společenství se postupem dle citovaného ust. § 258 občanského zákoníku domáhali určení neplatnosti usnesení specifikovaných ve výroku I. tohoto rozsudku, přijatých na shromáždění, které se konalo dne 18.9.2017. Přestože shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků, nejsou jeho rozhodnutí nezvratitelná. K jejich odklizení může dojít jedině cestou soudního rozhodnutí, kterým bude vyslovena neplatnost usnesení přijatého na shromáždění. Lze napadnout vždy pouze konkrétní usnesení shromáždění, a to zda a která usnesení budou napadena, záleží výlučně na navrhovatelích. Soud může vyslovit neplatnost usnesení shromáždění pouze tehdy, jsou-li splněny zákonem stanovené předpoklady. Jednou z podmínek je včasné podání návrhu soudu. Pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění platí zákonná 3 měsíční lhůta (§ 259). V daném případě byla napadena rozhodnutí přijatá na shromáždění konaném dne 18.9.2017, žalobní návrh byl soudu doručen dne 30.10.2017, lze zkonstatovat, že návrh byl podán včas. Další nezbytnou podmínkou úspěšného uplatnění neplatnosti usnesení shromáždění je existence aktivní věcné legitimace navrhovatele k podání návrhu. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že ke dni podání žalobního návrhu byly všichni navrhovatelé členy společenství. Jako takoví nemusí prokazovat existenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení ve smyslu ust. § 80 o.s.ř., neboť zákon takový určovací

návrh naléhavým právním zájmem navrhovatele nepodmiňuje. Pasivně věcně legitimováno je vždy společenství, jehož shromáždění sporná usnesení přijalo. Další základní podmínkou pro vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění je rozpor usnesení s právními předpisy platnými a účinnými ke dni přijetí usnesení, stanovami nebo dobrými mravy. Navrhovatelé v tomto řízení měli povinnost tvrdit důvody neplatnosti usnesení a předkládat důkazy o tom, a to v době do uplynutí lhůty k podání návrhu soudu. Za neplatná lze prohlásit i ta usnesení, která ač obsahově bezvadná, byla přijata například na vadně svolaném zasedání shromáždění nebo byla přijata nesprávnou procesní procedurou. Řádné svolání shromáždění, jeho usnášeníschopnost a souhlas potřebné většiny hlasů přítomných jsou totiž základními zákonnými předpoklady platnosti přijatých usnesení. S ohledem na procesní stanovisko společenství v daném řízení nebylo sporu o tom, že shromáždění konané dne 18.9.2017 nebylo řádně svoláno v souladu se stanovami společenství, či v souladu s ust. § 249 občanského zákoníku, neboť místo konání shromáždění nebylo v pozvánce uvedeno, stejně tak nebylo uvedeno, kterého společenství vlastníků se shromáždění týká. Program jednání shromáždění, tak jak byl v pozvánce vymezen, byl neurčitý, nebyly k němu připojeny podklady týkající se pořadu zasedání. Nad to předmětem konaného shromáždění byly i záležitosti, které nebyly v programu v pozvánce na shromáždění uvedeny. V programu pozvánky nebylo uvedeno rozhodování o schválení úvěru s Českou spořitelnou, a.s., rozhodování o schválení smlouvy o dílo se společností IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o., přičemž i tyto záležitosti byly zařazeny na pořad jednání shromáždění, aniž by se účastnili a souhlasili s tím všichni členové společenství, a bylo o nich hlasováno. Tímto způsobem bylo postupováno v rozporu s článkem 10 stanov společenství, resp. v rozporu s ustanovením § 253 odst. 3 občanského zákoníku. Dále v tomto řízení bylo tvrzeno a mezi účastníky řízení rovněž nebylo sporu o tom, že napadená usnesení byla přijata chybnou procesní procedurou. Pokud ze zápisu vyplývá, že bylo zjištěno, že shromáždění je usnášeníschopné, navrhovatel byl napadán rozpor prezenční listiny se zaznamenanými výsledky hlasování v zápisu, z čehož je dovozováno, že shromáždění nebylo usnášeníschopné a je zde dovozován opětně rozpor s ust. článku 10, respektive 12 stanov společenství. Pro rozhodnutí soudu o neplatnosti napadených usnesení postačovala prokázaná skutečnost, že shromáždění konané dne 18.9.2017 nebylo řádně svoláno v souladu se stanovami společenství, resp. v souladu s ust. § 249 občanského zákoníku a zejména, že předmětem zasedání shromáždění vlastníků byly důležité záležitosti mající vliv na členy společenství, které nebyly uvedeny v programu pozvánky na shromáždění, a záležitosti přesto byly zařazeny na pořad shromáždění, aniž by se účastnili a souhlasili s tím všichni členové společenství, a bylo o nich hlasováno. Konání a jednání shromáždění tak, jak se událo, bylo v rozporu se stanovami společenství a se zákonem. S ohledem na uvedené skutečnosti soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

6. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn tím, že řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění je dle ust. § 2 písm. e) ve spojení s § 85 písm. a) zák. č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (z.ř.s.) tzv. nesporným řízením ve statusových věcech právnických osob. Ustanovení § 23 z.ř.s. přináší nejvýraznější obecnou odchylku oproti občanskému soudnímu řádu do oblasti rozhodování o náhradě nákladů řízení. Tato zvláštní úprava však platí pouze pro řízení, která lze zahájit i bez návrhu a pro řízení ve statusových věcech manželských a partnerských. Pro ostatní záležitosti projednávané v režimu nesporného řízení se náhrada nákladů řízení posoudí podle § 142 a násl. o. s.ř. Pro tento případ soud aplikoval ustanovení § 150 o.s.ř., neboť není na místě uložit společenství, aby nahradilo náklady řízení navrhovatelům vzhledem k postoji společenství k žalobnímu návrhu. Společenství tvrzení navrhovatelů nerozporovalo, s návrhem souhlasilo, avšak dle vyjádření účastníků mimosoudní řešení sporu nebylo možné vzhledem k tomu, že je potřeba autoritativního rozhodnutí soudu o tom, že přijatá usnesení jsou neplatná, tak aby mohlo být postupováno vůči společnosti IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o., se kterou byla uzavřena smlouva v den, kdy se konalo shromáždění. S ohledem na uvedené lze dospět k závěru, že toto rozhodnutí soudu je v zájmu obou účastníků řízení, a proto by nemělo být stanoveno společenství zaplatit náhradu nákladů řízení navrhovatelům.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Plzeň 19.02.2018

Mgr. Jaroslava Kočandrlová v. r.
samosoudkyně