



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyně Mgr. Miroslavou Jarošovou v právní věci žalobců a) **MUDr. M. W.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, b) **M. W.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, obou zastoupených Mgr. Ivou Jermanovou, advokátkou v Praze 5, Lumíerů 579/36, proti žalovanému **Společenství vlastníků domu Křižíkova 1306/7, 360 01 Karlovy Vary**, IČ 71006931, se sídlem v Karlových Varech, Křižíkova 1306/7, zastoupenému Ing. Mgr. Jiřím Hrušem, advokátem v Roztokách, Nad Vltavou 2161, **o neplatnost usnesení shromáždění žalovaného ze dne 30.9.2013 a 21.10.2013**

t a k t o :

I. Zamítá se žaloba na určení neplatnosti usnesení, přijatých shromážděním žalovaného ve dnech 30.9.2013 a 21.10.2013, kterými bylo rozhodnuto o:

- a) volbě Ing. R. pověřeným vlastníkem
- b) schválení výroční zprávy SVJ za rok 2012 ze dne 20.5.2013
- c) schválení uzamykání popelnice pro BJ číslo 1,2,3,4
- d) schválení žádosti o změnu nádoby na SKO ze 120 litrů na 80 litrů pro BJ číslo 5,6,7,8,9 od 1.1.2014.

II. Určuje se neplatnost usnesení, přijatého shromážděním žalovaného konaným ve dnech 30.9.2013 a 21.10.2013, kterým byl schválen měsíční předpis záloh na rok 2014 (FOU a správa).

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

O d ů v o d n ě n í

Žalobci se (po částečném zpětvzetí žaloby a jejím dalším upřesnění) domáhali určení neplatnosti usnesení specifikovaných ve výroku tohoto rozsudku, která byla přijata shromážděním žalovaného, konanými ve dnech 30.9.2013 a 21.10.2013. Podle žalobců bylo shromáždění na den 21.10.2013 svoláno v rozporu se stanovami, neboť pozvánka na něj byla

členům SVJ předána osobně na shromáždění dne 30.9.2013, ačkoliv podle stanov jim měla být doručena poštou na poslední známou adresu. V důsledku toho byla všechna usnesení přijata na shromáždění dne 21.10.2013 neplatná.

Dne 30.9.2013 zvolilo shromáždění do funkce pověřeného vlastníka Ing. R.. Toto usnesení bylo podle žalobců neurčité a nepřezkoumatelné, protože jeho znění v zápisu pořízeném společenstvím se lišilo od znění v notářském zápisu. Bylo neplatné i proto, že Ing. R. v předešlém funkčním období při výkonu této funkce nepostupoval s péčí řádného hospodáře a upřednostňoval zájmy některých vlastníků.

Ostatní napadená usnesení byla přijata na shromáždění dne 21.10.2013. Usnesení o schválení výroční zprávy za rok 2012 nemohlo být přijato platně, protože výroční zpráva nebyla připojena k pozvánce na shromáždění. Je možné, že byla vlastníkům zaslána s předstihem před konáním shromáždění, ale vzhledem k množství zasílané dokumentace bylo obtížné se soustředit na konkrétní dokument. Výroční zpráva nebyla připojena ani k zápisu ze shromáždění, takže ji nebylo možné identifikovat, a bylo nejasné, který konkrétní dokument shromáždění vlastně schválilo. Výroční zpráva nebyla na shromáždění k dispozici, a proto se s ní nemohli vlastníci seznámit ani přímo na schůzi. Nebylo možno také ověřit, zda schvalovaný dokument je totožný s tím, který měl pověřený vlastník zaslat členům společenství před jednáním.

Usnesení o schválení uzamykání popelnic a o žádosti o změnu nádoby na SKO nebyla uvedena v pozvánce, a nemohlo o nich tedy být hlasováno, neboť na shromáždění nebyli přítomni všichni vlastníci. Šlo o důležitou záležitost, protože tato rozhodnutí měla vliv na výši záloh na služby i na vyúčtování a protože je na ně v jiných řízeních často odkazováno. Mělo by tedy v tomto řízení být postaveno najisto, zda tato usnesení byla přijata platně.

Usnesení, kterým byl schválen předpis záloh, bylo neurčité a nepřezkoumatelné, nebylo z něj zřejmé, jaká výše záloh byla schválena. Toto usnesení odkazovalo na rozhodnutí za předchozí období, které ale zase odkazovalo na předchozí rozhodnutí, takže docházelo k řetězení, v jehož důsledku nebylo jasné, které rozhodnutí vlastně platí. Přijatým usnesením navíc bylo rozhodnuto o zálohách na rok 2014, pro který již platil zákon o službách, ale tento předpis nebyl při rozhodnutí respektován.

Žalovaný namítl, že pozvánka na shromáždění dne 21.10.2013 byla členům doručena řádně při jednání dne 30.9.2013. Pokud byla pozvánka předána osobně členům společenství, pak nebylo důvodu, aby byla také doručována na poslední známou adresu. Podle žalovaného bylo možno pozvánku doručit kdekoli, kde se vlastník právě nacházel.

Námítky žalobců proti platnosti napadených usnesení byly podle žalovaného převážně formálního charakteru a tvrzené nedostatky nemohly žádným způsobem zasáhnout do oprávněných zájmů žalobců. Na jednání dne 30.9.2013 nebyl přítomen pouze pan R., který právě v tomto období prodával byt žalobkyni. Kupní smlouva na byt byla podepsána ještě před konáním shromáždění dne 30.9.2013, avšak k tomuto dni nebyla dosud vložena do katastru nemovitostí, přestože návrh na vklad již byl podán. Z tohoto důvodu již pan R. na schůzi nešel, ale žalovaný jeho členství samozřejmě zohlednil při počítání hlasů. Po shromáždění konaném 30.9.2013 došlo ke vkladu práva do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu, takže při shromáždění 21.10.2013 již pan R. nebyl členem SVJ. Tohoto jednání se tedy účastnili všichni vlastníci.

Podle žalovaného bylo usnesení o volbě pověřeného vlastníka přijato platně, nedošlo k rozporům či nejasnostem ohledně počtu hlasů vlastníků bytových jednotek, notář ve svém zápisu počítal podíly hlasů vůči hlasům všech vlastníků bytových jednotek, zatímco žalovaný ve svém zápise uváděl podíl vůči hlasům vlastníků přítomných na shromáždění. Průběh volby byl zachycen notářským zápisem, který je veřejnou listinou, a nemůže být tedy pochyb o způsobu a výsledku volby. Námitky vůči výkonu činnosti pověřeného vlastníka nebyly nijak konkretizovány.

Žalovaný dále zdůraznil, že výroční zpráva byla schválena platně, namítané důvody její platnost ohrozit nemohly. Žalobci netvrdili, jaký právní předpis či smluvní ujednání ukládalo přiložit výroční zprávu k pozvánce či k zápisu. Vlastníci měli výroční zprávu k dispozici několik měsíců před konáním shromáždění a měli dostatek času se s ní seznámit. Žalobci na shromáždění vůči zprávě uplatnili věcné námitky, takže její obsah museli znát. Žádný předpis také neukládal, aby součástí výroční zprávy byla účetní závěrka.

Rozhodnutí týkající se popelnice nebyla podle žalovaného důležitou záležitostí, s níž by se mohli žalobci obrátit na soud. Navíc tyto otázky byly zařazeny na pořad jednání částečně na popud žalobkyně a), která ale později svůj návrh vzala zpět. Důvodem neplatnosti těchto usnesení nemohla být ta okolnost, že tyto záležitosti nebyly uvedeny v pozvánce, protože se shromáždění účastnili všichni vlastníci bytových jednotek. Navíc v případě rozhodnutí o změně velikosti popelnice žalobci hlasovali pro návrh, takže nebyli přehlasovanými vlastníky.

Rozhodnutí o výši záloh na služby pouze potvrzovalo výši schválenou již v předchozích letech. Ta byla vlastníkům dobře známa a rozhodnutí v tomto směru tedy nemohlo být pro vlastníky nesrozumitelné. Ani toto rozhodnutí tedy podle žalovaného nebylo přijato neplatně a nemohlo mít pro žalobce žádné závažné následky. Podle článku 5 odst. 1 písm. c) stanov byl o výši záloh oprávněn rozhodnout jen pověřený vlastník, nemohlo tedy jít o důležité rozhodnutí ve smyslu ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Z provedených důkazů byl zjištěno, že k 30.9.2013 byl do katastru nemovitostí zapsán V. R. jako vlastník jednoho z bytů v předmětném domě. V době podání žaloby podle informativního výpisu z katastru nemovitostí vlastnila žalobkyně a) podíl o velikosti 14,7% a žalobce b) o velikosti 34%.

Podle stanov žalovaného volí pověřeného vlastníka shromáždění. O průběhu tohoto shromáždění musí být pořízen notářský zápis. Pověřený vlastník mohl být volen i opětovně.

Podle článku 4.2. stanov náleželo do výlučné pravomoci shromáždění, mimo jiné, rozhodnutí o výši příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu. Shromáždění mělo být svoláváno nejméně jednou v roce. Členové museli být o svolání shromáždění písemně vyrozuměni nejméně 20 dnů předem na jejich poslední udanou adresu. Pozvánka musela obsahovat datum, čas, místo jednání, program shromáždění a seznam podkladů k projednávaným bodům.

Shromáždění bylo schopné usnášení v přítomnosti alespoň 50% všech hlasů. K přijetí usnesení bylo zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, spoluvlastníci měli jeden hlas. Při hlasování byla rozhodující velikost podílů na společných částech domu. Tříčtvrtinová většina přítomných hlasů byla třeba k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov a o uzavření zástavních smluv k jednotkám. Ke změně účelu užívání stavby, ke změně stavby a k rozhodnutí o dalších

podstatných změnách, týkajících se společných částí domu, bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Z jednání shromáždění se měl podle stanov pořádit zápis, který musel obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování, označení spoluvlastníků, kteří hlasovali za společného člena, a výsledky hlasování. Přílohu zápisu měl tvořit souhrn podkladů předložených k projednávaným bodům.

Podle článku 5. stanov byl pověřený vlastník oprávněn, mimo jiné, rozhodovat o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky. V článku 9. však bylo upraveno, že příspěvky a zálohy podle článku 7. odst. 2. písm. d) a e) (t.j. příspěvky na výdaje spojené se správou domu, na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a zálohy na úhradu za služby a nedoplatky z vyúčtování) platí členové měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním.

Shromáždění společenství bylo na den 30.9.2013 svoláno pozvánkou ze dne 4.9.2013. Na pořadu jednání bylo 19 bodů, rozhodování, které se týkalo popelnic, mezi nimi uvedeno nebylo. Z pozvánky nevyplývalo, zda k ní byly připojeny nějaké přílohy. Podle rozdělovníku měla být pozvánka zaslána všem vlastníkům, přičemž žalobcům a) a b) byla odeslána jak doporučeně na jejich adresu, tak prostřednictvím jejich zástupce Mgr. S.. Pozvánka také byla vyvěšena na domovní nástěnce dne 9.9.2013.

Z jednání shromáždění z 30.9.2013 pořídilo zápis jak společenství, tak notář, který byl přítomen volbě pověřeného vlastníka. Podle zápisu společenství byla na jednání nejprve zjištěna účast vlastníků a konstatován způsob doručení pozvánek. Oběma žalobcům byly pozvánky zaslány doporučeně, žalobce b) si zásilku nevyzvedl, současně jim byly pozvánky zaslány doporučeně také cestou jejich zástupce Mgr. S.. Na jednání byli přítomni všichni členové vyjma V. R., přítomno bylo 96,14% hlasů vlastníků a shromáždění bylo usnášeníschopné.

V tento den bylo rozhodnuto o volbě pověřeného vlastníka, do funkce byl navržen Ing. R., pro jeho zvolení hlasovalo 53,29% přítomných hlasů, proti 46,71% přítomných hlasů. Usnesení bylo přijato ve znění: „Schválení Ing. P. R. jako pověřeného vlastníka SVJ – Křížíkova 1306/7, Karlovy Vary na další období“.

Volbě byl přítomen notář JUDr. Svoboda, který o jejím průběhu pořídil notářský zápis NZ 67/2013. Podle něho bylo na shromáždění přítomno 96,14% vlastníků. Shromáždění hlasovalo o volbě pověřeného vlastníka, pro výkon této funkce byl navržen Ing. P. R.. Po provedeném hlasování konstatoval Ing. P. R., že navržený pověřený vlastník byl zvolen 53,29% přítomných hlasů. Vlastní výrok usnesení v notářském zápise nebyl výslovně uveden. Přílohou notářského zápisu byla mimo jiné prezenční listina, podle níž se shromáždění účastnili všichni členové, ať už osobně či v zastoupení, chyběl jen V. R. s podílem 3,86%.

Podle dalších částí zápisu porýzeného společenstvím vznikl po volbě pověřeného vlastníka spor, který se nepodařilo vyřešit. Proto shromáždění rozhodlo o přerušení (ukončení) jednání. Pozvánka na následující jednání dne 21.10.2013 byla předána osobně zástupci obou žalobců Mgr. S..

Pozvánka na shromáždění na den 21.10.2013 se obsahově prakticky shodovala s předchozí pozvánkou, lišil se pouze termín konání a vynechány byly body programu projednané dne 30.9.2013.

Podle zápisu ze shromáždění z 21.10.2013 pověřený vlastník úvodem jednání shrnul, které body programu podle pozvánky byly vyřízeny již 30.9.2013, a dále byly projednány zbývající body programu, včetně nově doplněných rozhodnutí o popelnicích. Před rozhodnutím o schválení výroční zprávy za rok 2012 bylo konstatováno, že výroční zprávu obdrželi všichni vlastníci, žalobcům byla doručena prostřednictvím jejich zástupce Mgr. S.. Do dne jednání nebyla vznesena písemná námitka či žádost o doplnění. Výroční zpráva byla schválena většinou hlasů o velikosti 51,23%, usnesení bylo přijato ve znění „výroční zpráva SVJ za rok 2012 ze dne 20.5.2013 byla schválena“. Žalobci na jeden výtisk výroční zprávy připsali vyjádření, podle něhož výroční zpráva neobsahovala položkový přehled pohybů finančních prostředků.

K rozhodnutí o popelnicích pověřený vlastník oznámil, že uzamčenou nádobu na SKO o obsahu 80 litrů si hradí vlastníci bytových jednotek č. 1 až 4 a že za ni platí Kč 43,-, resp. Kč 42,- měsíčně. Upozornil dále žalobce, že nádoby na SKO nejsou ve vlastnictví SVJ, ale jsou za úplatu propůjčeny se zajištěním svozu od fyzických osob. Uzamykání popelnic pro bytové jednotky 1 až 4 bylo schváleno většinou hlasů o velikosti 51,23%. Zástupce žalobců na shromáždění dále požádal, aby byla provedena změna nádoby na SKO ze 120 litrů na 80 litrů, tento návrh byl schválen všemi hlasy.

Shromáždění dne 21.10.2013 dále rozhodlo o měsíčních úhradách záloh na služby, příspěvku na správu a FOU od 1.1.2014. Měsíční předpis pro rok 2014 měl být stejný jako pro rok 2013, nastala pouze změna v úhradě nádob na SKO a dále dosud nebyla stanovena pevná složka fakturačního vodoměru. Vlastníci mohli nahlásit změnu zálohy na vodné a stočné za rok 2014, a pokud by tak neučinili, měla platit záloha ve stejné výši jako v roce 2013. Většinou o velikosti 51,23% hlasů bylo přijato usnesení ve znění „schválení měs. předpisu záloh na rok 2014 (FOU a správa)“.

Hlasovacími listinami byl doložen průběh hlasování na shromáždění ze dne 21.10.2013, podle nich proběhlo hlasování stejně jako podle zápisu ze shromáždění. Stejně údaje o hlasování byly také uvedeny v čestném prohlášení obou žalobců. Pro usnesení o změně velikosti nádoby na SKO (hlasovací listina č. 4) hlasovali všichni vlastníci, tedy i oba žalobci. Na hlasovací listině č. 2 o schválení výroční zprávy bylo připojeno vyjádření žalobců, podle něhož výroční zpráva neobsahuje položkový přehled pohybu finančních prostředků.

Soud k důkazu nepřčetl prohlášení vlastníka, protože z něj nevyplývaly žádné relevantní poznatky podstatné pro tento spor. Dále také nebyla k důkazu přečtena žaloba v jiné věci, neboť ani z ní nebylo možno zjistit nic podstatného pro rozhodnutí. Soud dále nevyslechl pověřeného vlastníka Ing. R., jelikož o průběhu jednání shromáždění měl dostatek poznatků z ostatních provedených důkazů.

Po zhodnocení provedených důkazů soud především shledal, že žaloba byla podána v zachované prekluzivní lhůtě podle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Napadené shromáždění se konalo 30.9.2013 a 22.10.2013 a žaloba došla ke zdejšímu soudu dne 27.2.2014, takže lhůta šesti měsíců pro podání žaloby byla dodržena. Žalobci byli a dosud jsou členy společenství vlastníků a při rozhodnutí o většině napadených usnesení byli přehlasováni, mohli tedy ve smyslu citovaného ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů žalobu podat.

Přestože žalobci měli za to, že šlo o dvě samostatná shromáždění, z obsahu pozvánek a z obsahu zápisů ze shromáždění nic takového nevyplynulo. Shromáždění bylo svoláno na

30.9.2013, a protože se v tento den pro spory mezi vlastníky nepodařilo projednat všechny body programu podle pozvánky, došlo k přerušení jednání a k jeho odročení na jiný den. V následujícím dnu pak byl projednán zbytek bodů programu podle původní pozvánky. Pro svolání jednání na den 21.10.2013 byla využita shodná pozvánka jako na 30.9.2013, jen se změnou termínu a vynecháním již projednaných bodů. Ze zápisu z 30.9.2013 vyplývá, že jednání bylo pouze přerušeno, a podle zápisu z 21.10.2013 bylo pokračováno v jednání poté, co pověřený vlastník uvedl, které body z pozvánky již byly projednány dne 30.9.2013. Bylo tedy zřejmé, že šlo jen o jediné shromáždění konané ve dvou dnech.

Přerušení jednání shromáždění a pokračování v jednání v následující den nebylo proti právním předpisům ani proti stanovám a nemělo vliv na platnost přijatých usnesení; ostatně takový postup ve společenstvích s konfliktními vztahy mezi vlastníky není výjimečný. Nešlo tedy o dvě samostatná shromáždění, ale o shromáždění jediné, konané ve dvou jednacích dnech.

Pozvánka na první jednací den 30.9.2013 byla řádně doručena všem členům včetně žalobců, proti způsobu svolání shromáždění na tento jednací den nebylo nic namítáno. Ohledně oznámení termínu druhého jednacího dne vyplynulo ze zápisu z 30.9.2013, že termín 21.10.2013 byl na jednání řádně oznámen a dokonce i na tento den byla znovu vlastníkům doručována pozvánka, její převzetí žalobci i ostatními členy bylo v zápise vyznačeno.

Protože šlo o jediné, přerušené a odročené jednání, nebylo třeba znovu svolávat shromáždění na další jednací den postupem podle stanov, leda vyrozumět o odročení jednání nepřítomné vlastníky. Jediný vlastník nepřítomný dne 30.9.2013 V. R. ale již ke dni 21.10.2013 nebyl členem SVJ, takže nebyl důvod jej o odročení informovat.

Nebylo tedy nutné, aby byla vlastníkům doručována pozvánka na jejich poslední udanou adresu, jak vyžadovaly stanovy pro svolání nového shromáždění, zvláště když jim pozvánka byla předána osobně do vlastních rukou. Je zjevné, že popsáním postupem nedošlo k žádnému zásahu do práv, a to ani v případě žalobců, ani v případě ostatních vlastníků.

K prvnímu z napadených usnesení (volba pověřeného vlastníka) soud shledal, že zcela nepochybně šlo o důležitou záležitost ve smyslu ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, volba pověřeného vlastníka je důležitou záležitostí vždy (29Cdo 3706/2010). Toto usnesení bylo přijato řádně potřebnou nadpoloviční většinou, vyšší hlasovací kvórum nebylo předepsáno právními předpisy ani stanovami.

Formulační nesoulad mezi notářským zápisem tohoto usnesení a zápisem provedeným společenstvím byl naprosto irrelevantní, z obou zápisů jednoznačně vyplýval smysl a obsah rozhodnutí. Uvedeným usnesením byl zvolen Ing. R. do funkce pověřeného vlastníka na další funkční období, to bylo zcela zřejmé z obou zápisů a nebyl tu žádný důvod o obsahu rozhodnutí pochybovat.

Platnost volby nemohla být ovlivněna tím, jakým způsobem Ing. R. v předchozím období vykonával funkci. Zákon o vlastnictví bytů ani stanovy nepředepisovaly pro volbu členů výboru, resp. pověřeného vlastníka, žádné podmínky, které by se vztahovaly k osobním či charakterovým kvalitám navržené osoby. Na proceduru volby a platnost rozhodnutí neměly tyto okolnosti žádný vliv (ust. § 9 odst. 12 zákona o vlastnictví bytů).

Druhé napadené rozhodnutí (schválení výroční zprávy za rok 2012) bylo rovněž důležitou záležitostí, dotýkalo se samotné podstaty předmětu vlastnictví, a také toto

rozhodnutí bylo přijato potřebnou nadpoloviční většinou přítomných hlasů. Specifikace schvalované výroční zprávy ve výroku napadeného usnesení byla dostatečná, z výroku nepochybně vyplývalo, jaká výroční zpráva, z jakého dne a za jaký rok byla schválena. Chyba v psaní obsažená v letopočtu na tom nemohla nic změnit. Bylo zřejmé, že nemohlo dojít ke schválení výroční zprávy za rok 20123 ani za rok 2013, protože za tento rok ještě výroční zpráva nemohla být zhotovena. Jedinou možností tedy bylo schválení výroční zprávy za rok 2012.

Zákon o vlastnictví bytů ani stanovy nepředepisovaly, aby výroční zpráva byla připojena k pozvánce, kromě toho v řízení vyšlo najevo, že výroční zpráva byla členům doručena s dostatečným odstupem před jednáním. Žalobci proti ní na shromáždění uplatnili věcné námitky, museli ji tedy znát a mít k dispozici.

Nepřipojení účetní závěrky k výroční zprávě nemělo vliv na platnost rozhodnutí o schválení výroční zprávy, ani v tomto případě nebylo zákonem či stanovami předepsáno, že by účetní závěrka měla být schvalována současně s výroční zprávou a že by měla být její součástí.

Rozhodnutí, která se týkala popelnic (schválení uzamykání jedné popelnice a schválení žádosti o změnu velikosti), nebyla důležitými záležitostmi ve smyslu ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a žalobci nebyli oprávněni se obrátit na soud se žádostí o posouzení platnosti těchto usnesení. Navíc při rozhodnutí o změně velikosti popelnice žalobci hlasovali pro návrh, a nebyli tedy přehlasovanými vlastníky.

Rozhodování o popelnicích se nijak nedotýkalo podstaty předmětu vlastnictví z hlediska účelu jeho využití ani právního postavení vlastníků, bylo běžnou záležitostí bez podstatného významu. Důležitou záležitostí z těchto rozhodnutí nečinila ani ta okolnost, že je na ně odkazováno v jiných soudních řízeních. Pokud bude nutno tyto skutečnosti posoudit v jiných řízeních, pak se tak stane v rámci řešení předběžné otázky.

Ze shora uvedených důvodů soud zamítl žalobu v části týkající se usnesení o volbě pověřeného vlastníka, schválení výroční zprávy i obou rozhodnutí o popelnicích.

Poslední z napadených usnesení (schválení měsíčního předpisu záloh na rok 2014) bylo důležitou záležitostí a žalobci byli oprávněni domáhat se posouzení jeho platnosti. Toto usnesení v sobě směřovalo zálohy na služby i poplatek na správu a do fondu oprav a bylo přijato potřebnou většinou.

Pro rozhodnutí o příspěvcích na správu byla v ust. § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů předepsána nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek v domě, tato podmínka byla při jednání dne 21.10.2013 splněna. Rozhodnutí o příspěvcích spojených se správou bylo v kompetenci shromáždění podle článku 4 odst. 2 písm. e) stanov a ust. § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Pro rozhodnutí o zálohách na služby nebyla potřebná většina předepsána ani zákonem, ani stanovami. Ze stanov navíc nevyplývalo jednoznačně, zda je rozhodnutí o zálohách na služby svěřeno do působnosti pověřeného vlastníka nebo shromáždění, úprava jejich článku 5.1.c) totiž byla v rozporu s úpravou článku 9.1. S ohledem na tento rozpor bylo při absenci zákonné úpravy třeba vyjít z nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým byly vydány vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (ust. § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů). Vzorové stanovy v článku IIX.2. písmeno g) svěřovaly toto rozhodnutí do působnosti shromáždění.

Ze shora uvedeného soudu dovodil, že o zálohách na služby mělo rovněž rozhodnout shromáždění s nadpoloviční většinou přítomných hlasů (tříčtvrtinová většina přítomných hlasů byla v ust. § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů předepsána jen pro rozhodnutí o rozúčtování cen služeb).

Napadené usnesení o příspěvcích na správu a zálohách na služby tedy bylo v obou částech v kompetenci shromáždění a bylo přijato potřebnou většinou. Jeho znění však bylo zcela nepřezkoumatelné, neobsahovalo žádné konkrétní údaje a nebylo z něj možno dovodit, jaký konkrétní předpis záloh byl schválen, v jaké výši mají být zálohy na služby a poplatky na správu hrazeny. Rozhodnutí bylo zcela neurčité, v důsledku toho podle ust. § 37 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. neplatné. Proto soud žalobě v této části vyhověl a vyslovil neplatnost napadeného usnesení.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 2 o.s.ř. Každý z účastníků měl v řízení částečný úspěch, soud však podle citovaného ustanovení nepřiznal žádnému z nich právo na náhradu nákladů. Shledal totiž, že v tomto konkrétním případě nelze aritmeticky přepočítávat počet napadených usnesení, ohledně kterých žalobci dosáhli procesního úspěchu, a počet usnesení, s nimiž byli v řízení neúspěšní; tímto mechanickým způsobem nebylo možno k rozhodnutí o nákladech řízení přistoupit a stanovit podle něj poměr úspěchu ve věci. Navíc z napadených usnesení byla skutečně významná jen dvě, a to volba pověřeného vlastníka a schválení měsíčních předpisů záloh, a ohledně nich byl poměr úspěchu stran shodný. S ohledem na tyto okolnosti soud výjimečně nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Krajský soud v Plzni
dne 20.03.2017

Mgr. Miroslava Jarošová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Hana Hrdličková