



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní Mgr. Miroslavou Jarošovou v právní věci žalobce **TRIPLEX INVEST s.r.o.**, se sídlem v Karlových Varech, Zámecký Vrch 2085/31, IČ 28016483, zastoupeného JUDr. Tomášem Ficnerem, Ph.D. advokátem v Karlových Varech, Moskevská 947/12, proti žalovanému **Společenství vlastníků PRAŽSKÁ 2134 KV**, se sídlem v Karlových Varech, Pražská silnice 2134/1, IČ 72548347, zastoupenému JUDr. Alicí Zachariášovou, advokátkou v Karlových Varech, Krymská 1056/5, o **neplatnost usnesení shromáždění z 10.4.2015**,

**t a k t o :**

**I. Zamítá se žaloba na určení neplatnosti usnesení shromáždění žalovaného ze dne 10.4.2015, jimiž bylo rozhodnuto:**

**a) o volbě předsedkyně společenství (pověřeného vlastníka) N■■■■ S■■■■,**

**b) o odstranění stavebních úprav – nové příčky včetně vrat v garážích 1. PP jednotky č. 2134/104,**

**c) o stanovení termínu úhrad záloh na služby, o ukládání pokut a sankcí za pozdní platby a stanovení podmínek, za kterých má žalovaný právo vymáhat platby prostřednictvím soudu, popřípadě prostřednictvím exekutora.**

**II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému k rukám jeho zástupkyně JUDr. Alice Zachariášové, advokátky v Karlových Varech, Krymská 5, náklady řízení ve výši Kč 18.461,-, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

**O d ů v o d n ě n í**

Žalobce se domáhal určení neplatnosti tří usnesení shromáždění žalovaného, které se konalo dne 10.4.2015. Jednalo se o usnesení č. 3, jímž shromáždění zvolilo do funkce

pověřeného vlastníka paní N■■■■ S■■■■, o usnesení č. 7, kterým shromáždění uložilo žalobci povinnost odstranit stavební úpravy společných částí, a to nové příčky včetně vrat v garážích jednotky č. 2134/104, a usnesení č. 9 o stanovení termínu úhrad záloh za služby, o ukládání pokut a o sankcích za pozdní platby včetně stanovení kritérií, za nichž má žalovaný právo vymáhat platby prostřednictvím soudu či exekutora.

Podle žalobce byla uvedená usnesení neplatná, protože shromáždění svolala předchozí pověřená vlastnice A■■■■ S■■■■, která však byla podle rozhodnutí zdejšího soudu ve věci 48Cm 105/2014 do této funkce zvolena neplatně. Někteří vlastníci se shromáždění neúčastnili osobně, ale v zastoupení na základě plné moci, což také vedlo k neplatnosti přijatých rozhodnutí.

Žalobce tvrdil, že paní N■■■■ S■■■■ nemohla být zvolena do funkce pověřeného vlastníka, protože nevlastnila žádnou jednotku v žalovaném společenství, a nebyla tedy jeho členem. K usnesení č. 7 namítl, že k předmětným stavebním úpravám obdržel souhlas žalovaného dne 10.4.2014, a k usnesení č. 9 uvedl, že pokuty a sankce lze ukládat pouze na základě smluvního ujednání mezi konkrétními stranami, k němuž ale nedošlo.

Žalovaný namítl, že společenství akceptuje účast členů na shromáždění v zastoupení, ostatně i žalobce na shromáždění zřejmě zastupoval také jiné vlastníky. Paní N■■■■ S■■■■ sice nebyla členkou společenství, když ke dni konání napadeného shromáždění nevlastnila v domě žádný byt, ale její zvolení umožňovalo ust. § 1205 obč. zák. Později se ale členkou společenství stala, takže uvedená překážka odpadla, a navíc v roce 2017 byla znovu zvolena do této funkce. Soud by měl tyto okolnosti zohlednit, neboť je povinen vycházet ze stavu platného ke dni rozhodnutí (ust. § 154 o.s.ř.). Pokud jde o usnesení č. 7 a 9, pak žalobce nebyl přehlasovaným vlastníkem, zdržel se hlasování o nich, takže nebyl oprávněn je napadnout. Žalobce ani netvrdil žádný důležitý důvod, pro který se obrátil na soud. Ještě před podáním žaloby prodal garáž č. 2134/104, takže usnesení č. 7 se jej netýkalo.

Ze zápisu ze shromáždění ze dne 10.4.2015 bylo zjištěno, že se jednání účastnilo 86,27% všech hlasů. Na shromáždění byla provedena volba pověřeného vlastníka, do této funkce byla zvolena N■■■■ S■■■■ většinou 53,85% přítomných hlasů (usnesení č. 3). Pak byla projednána výstavba nové příčky včetně vrat v garážích u jednotky 2134/104, kterou došlo ke změně dispozičního řešení stavby oproti kolaudačnímu rozhodnutí a k zásahu do společných částí domu bez souhlasu společenství. Shromáždění rozhodlo většinou 64,42% přítomných hlasů o odstranění této příčky a o uvedení stavby do původního stavu (usnesení č. 7). Dále byla většinou 62,21% přítomných hlasů schválena splatnost měsíčních záloh na služby do 15. dne v měsíci s tím, že pokud zálohy nebudou uhrazeny ani do 20. dne v měsíci, pak bude vůči vlastníku uplatněna pokuta Kč 1.000,- za každý započatý měsíc prodlení a po třech měsících bude s vlastníkem zahájeno soudní vymáhání (usnesení č. 9).

Podle hlasovacích listin se žalobce zdržel hlasování o usneseních č. 7 o odstranění stavebních úprav a č. 9 o schválení termínu placení a uplatňování sankcí. Z podpisů na hlasovacích listinách vyplývalo, že žalobce zřejmě při hlasování zastupoval i společnost IRVI GROUP KV s.r.o a MAB INVESTMENTS s.r.o. Patrně i řada dalších členů byla na jednání přítomna v zastoupení, protože u mnoha jmen byl připojen shodný podpis.

Z veřejného rejstříku soud zjistil, že ve funkci pověřeného vlastníka byla do 10.4.2014 zapsána A■■■■ S■■■■ a poté ji v této funkci nahradila N■■■■ S■■■■. Podle sbírky listin došlo v roce 2011 a třikrát v roce 2016 ke změně stanov žalovaného.

Podle článku VI. stanov žalovaného z roku 2011 jsou orgány společenství mimo jiné výbor nebo člen společenství pověřený funkcí výboru. Jde o volené orgány společenství a jejich členem může být právnická nebo fyzická osoba starší 18 let, která je způsobilá k právním úkonům. Podle článku VII. členy výboru či pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Shromáždění svolává jedenkrát ročně výbor nebo pověřený vlastník, popřípadě ten, kdo plní funkci orgánu společenství. Shromáždění je schopné usnášení za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu hlasů. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka bylo zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Stanovy žalovaného z roku 2016 umožnily, aby členem výboru či předsedou společenství byla zvolena osoba, která není členem společenství.

Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalobce v domě vlastní několik bytů i garáží. Ke dni rozhodnutí soudu nebyl v katastru veden jako vlastník garáže č. 2134/104, o kterou šlo v usnesení č. 7, vlastníkem této garáže byl G■■■■■■ G■■■■■■.

Podle vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí a podle výpisu z katastru se N■■■■■■ S■■■■■■ stala členkou žalovaného společenství na základě kupní smlouvy, vklad práva do katastru byl proveden dne 27.12.2016 s právními účinky k 30.11.2016.

N■■■■■■ S■■■■■■ byla shromážděním konaným dne 31.3.2017 znovu zvolena do funkce předsedy společenství. Žalobce platnost tohoto rozhodnutí napadl u soudu, o jeho žalobě nebylo dosud rozhodnuto.

Žalovaný žalobce vyzval dne 16.7.2015 k odstranění nepovolené stavby, tato výzva byla žalobci doručena dne 29.7.2015. Žalobce naopak vyzval žalovaného dne 25.6.2015, aby se postaral o nápravu jím přijatých neplatných usnesení, která jsou předmětem tohoto sporu.

Shora popsané skutkové okolnosti soud posoudil podle zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník), a to s odkazem na ust. § 3041 tohoto předpisu.

Napadené shromáždění bylo usnášení schopné a bylo svoláno oprávněnou osobou, předchozí pověřenou vlastníci A■■■■■■ S■■■■■■. I když zdejší soud ve věci sp.zn. 48Cm 105/2014 rozhodl o neplatnosti usnesení, jímž byla zvolena do této funkce, citované rozhodnutí dosud nenabylo právní moci a na A■■■■■■ S■■■■■■ bylo nutno dosud pohlížet jako na řádně zvolenou pověřenou vlastníci. Jiné závady ve svolání shromáždění vytýkány nebyly, vlastníci tedy zřejmě byli řádně a včas informováni o jeho konání, ostatně o tom svědčila i jejich vysoká účast na jednání. I kdyby tedy shromáždění svolala neoprávněná osoba, jednalo by o porušení stanov bez závažných právních následků a soud by podle ust. § 260 obč. zák. v zájmu hodném právní ochrany nevyslovil neplatnost napadených rozhodnutí.

Důvodem pro vyslovení neplatnosti napadených usnesení nemohla být ani ta okolnost, že se někteří členové účastnili shromáždění v zastoupení na základě plné moci. Soud se v posuzovaném případě odchýlil od svého předchozího nepravomocného rozhodnutí ve věci sp.zn. 48Cm 105/2014, jímž ve sporu mezi stejnými účastníky určil neplatnost usnesení shromáždění ze dne 20.12.2013, mimo jiné právě kvůli účasti členů společenství na shromáždění v zastoupení. V citované věci se žalobce TRIPLEX INVEST s.r.o. sám shromáždění neúčastnil, měl jej tam zastupovat zmocněnec, ale žalobce tvrdil, že nikomu plnou moc k účasti a k hlasování na shromáždění neudělil, navíc taková plná moc nebyla ani

přílohou notářského zápisu o konání shromáždění. Na základě popsaných okolností soud shledal, že žalobcova práva byla porušena podstatným způsobem a s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 29Cdo 3399/2010 vyhověl žalobě.

V nyní posuzovaném případě shromáždění z 10.4.2015 namítal proti účasti členů v zastoupení jen žalobce, který se shromáždění účastnil osobně, a přitom zřejmě sám také zastupoval jiné členy. Naopak ti členové, za které se shromáždění účastnili v zastoupení, platnost rozhodnutí shromáždění nenapadli. V kontextu s předchozím sporem vedeným pod sp.zn. 48Cm 105/2014 je také zjevné, že společenství dlouhodobě akceptuje účast svých členů na shromáždění v zastoupení, byť tato možnost není upravena ve stanovách.

V dané věci byla tedy skutková situace odlišná od předchozího sporu sp. zn. 48Cm 105/2015, a navíc v mezidobí došlo i ke změně právní úpravy. Shromáždění z 10.4.2015 se konalo již za účinnosti zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., který posílil princip relativní neplatnosti právního jednání (ust. § 586 obč. zák.) a zdůraznil také potřebu hledět na právní jednání spíše jako na platné než jako na neplatné (ust. § 574 téhož předpisu). Se zřetelem k tomu soud nepoužil rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 29Cdo 3399/2010, jímž byla řešena platnost usnesení shromáždění podle zákona o vlastnictví bytů, a shledal, že účast a hlasování členů v zastoupení na tomto shromáždění nebyla překážkou platnosti přijatých usnesení.

Ačkoli se občanský zákoník (na rozdíl např. od zákona o obchodních korporacích) nezmiňuje o možnosti účasti na shromáždění v zastoupení, za připomenutí v dané souvislosti stojí výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti k formě plné moci k zastoupení před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Podle něj pro samotné hlasování na valné hromadě nebo na shromáždění společenství vlastníků jednotek není zákonem vyžadována zvláštní forma, proto nelze uplatnit požadavek zvláštní formy ani pro plnou moc podle ust. § 441 odst. 2 obč. zák. Uvedený výklad tedy zřejmě obecně nevylučoval možnost zastoupení při hlasování na shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Pokud jde o volbu N. S. do funkce předsedkyně společenství, soud neurčil neplatnost usnesení č. 3, přestože v době volby nebyla N. S. členkou společenství. Jak je výše uvedeno, shromáždění se konalo již za účinnosti ust. § 1205 odst. 2 obč. zák., které nepovažovalo členství ve společenství za podmínku účasti v orgánech společenství. V daném případě ale tuto možnost vylučovaly stanovy, podle jejichž článku VI odst. 1 písmeno b) mohl být pověřeným vlastníkem pouze člen společenství. V kontextu nové právní úpravy, posilující možnost dodatečného zhojení vad právního jednání, soud nemohl přehlédnout, že se N. S. stala v roce 2016 členkou společenství, ve stejném roce došlo ke změně stanov, která umožňovala volbu nečlenů do orgánů společenství, a navíc v roce 2017 byla N. S. znovu zvolena do této funkce.

Za shora popsaných okolností měl soud za to, že vady volby N. S. do funkce předsedkyně společenství byly dodatečně zhojeny, a proto nevyslovil neplatnost tohoto rozhodnutí podle ust. § 260 odst. 1 obč. zák. Porušení stanov, k němuž došlo, ztratilo v důsledku následujících událostí na své závažnosti, a bylo v zájmu společenství hodným právní ochrany nevyslovit neplatnost tohoto rozhodnutí.

V případě rozhodnutí č. 7 o odstranění stavebních úprav v garážích a v případě rozhodnutí č. 9 o stanovení termínu splatnosti, pokut a sankcí nebyl žalobce přehlasovaným vlastníkem, a nebyl tedy oprávněn podle ust. § 1209 odst. 1 obč. zák. požadovat, aby soud

přezkoumal platnost těchto usnesení. Soud proto ani nezjišťoval, zda žalobce skutečně obdržel tvrzený souhlas žalovaného ke stavebním úpravám. V případě usnesení č. 9 chyběl i důležitý důvod, pro který by se mohl soud přezkumem rozhodnutí zabývat.

Ze shora uvedených důvodů soud zamítl žalobu v plném rozsahu podle ust. § 260 odst. 1 a § 1209 odst. 1 obč. zák. a přiznal úspěšnému žalovanému podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši Kč 18.461,-. Žalovaný na řízení vynaložil čtyři úkony právní služby po Kč 3.100,-, čtyři režijní paušály po Kč 300,-, náhradu za ztrátu času Kč 600,-, cestovní výdaje ve výši Kč 1.057,- za cestu Karlovy Vary – Plzeň a zpět v celkové vzdálenosti 180 km automobilem o kombinované spotřebě 6,9 litru nafty na 100 km při ceně nafty Kč 28,60 za jeden litr a sazbě základní náhrady Kč 3,90 za jeden kilometr a DPH Kč 3.204,-.

**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.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí.

Krajský soud v Plzni  
dne 13.11.2017

Mgr. Miroslava Jarošová, v.r.  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Hana Hrdličková