



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem JUDr. Rudolfem Malým v právní věci žalobce: **Stavební bytové družstvo Krušnohor Most**, se sídlem v Mostě, tř. ČSA 1766, IČ: 00043257, zastoupeného JUDr. Václavem Valným, advokátem se sídlem v Mostě, tř. ČSA 1766, proti žalovanému: **Společenství vlastníků 518 v Mostě č.p. 129-142**, se sídlem v Mostě, K. H. Borovského 518/136, zastoupeného opatrovníkem JUDr. et Mgr. Jiřím Johanou, advokátem se sídlem v Horním Jiřetíně, Gen. Svobody 297, okres Most, o **žalobě na určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek**,

t a k t o:

- I. Určuje se, že rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [redacted] o schválení názvu společenství (bod IV. notářského zápisu), o schválení stanov (bod V. notářského zápisu), o volbě členů výboru [redacted] a volbě členů kontrolní komise [redacted] (bod VI. notářského zápisu), o schválení usnesení návrhové komise (bod. VII. notářského zápisu), ve znění uvedeném v notářském zápisu [redacted] ze dne 14.12. [redacted], zapsaném notářkou Mgr. Ludmilou Polívkovou, jsou neplatná.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci, k rukám zástupce žalobce JUDr. Václava Valného, advokáta v Mostě, na nákladech řízení 30.050,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce navrhuje, aby soud určil neplatným rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [redacted] o schválení názvu společnosti, o schválení stanov, o volbě členů výboru [redacted] a volbě členů kontrolní komise [redacted] o schválení usnesení návrhové komise ve znění uvedeném v notářském zápisu [redacted] ze dne 14.12. [redacted], sepsaném notářkou Mgr. Ludmilou Polívkovou. Rozhodnutí soudu se žalobce domáhá jako spoluvlastník společných částí domu a vlastníků jednotek v domě a zároveň člen žalovaného společenství vlastníků jednotek. Má za to, že [redacted] neměl oprávnění ke svolání shromáždění vlastníků jednotek, protože se nestal vlastníkem bytové jednotky dnem jeho vzniku (článek III/4 vzorových stanov), na shromáždění nebyli pozváni všichni vlastníci bytových jednotek, pozvánka neměla zákonné náležitosti, neodpovídalo skutečnosti, že byla přítomna nadpoloviční většina vlastníků bytových jednotek, při přepočítávání hlasů došlo k převedení jejich podílů na procenta a tím i ke zkreslení, některé plné moci pro zástupce vlastníků jednotek na shromáždění vykazují vady.

Opatrovník žalovaného navrhl zamítnutí žaloby. Popřel, že by existovaly důvody pro určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [redacted].

Dne 11.1.2007 vydal Okresní soud v Mostě pod č.j. 9 C 176/2002 – 86, rozsudek, kterým žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [redacted] zamítl.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl usnesením ze dne 5.3.2009, č.j. 12 Co 341/2007 – 100, a rozsudek Okresního soudu v Mostě zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení. Napadený rozsudek byl zrušen z formálních důvodů. Krajský soud uvedl, že okresní soud správně reagoval vydáním usnesení ze dne 14.2.2005, č.j. 9 C 176/2002 – 61, které nabylo právní moci dne 1.6.2005, kterým podle § 21 odst. 4 o.s.ř. vyloučil žalobce z výkonu funkce „zástupce“ žalovaného v projednávané věci (osoby oprávněné za žalovaného v řízení jednat), protože se žalobce jako pověřený vlastník, stal jediným statutárním orgánem žalovaného, a z povahy sporného řízení plyne, že žalobce stojí ve sporu proti žalovanému a jeho (procesní) zájmy jsou proto v rozporu se zájmy žalovaného. Vydání tohoto usnesení má mj. ten důsledek, že procesní úkony, které za žalovaného učinil (jako jeho statutární orgán) žalobce jsou od počátku neúčinné a soud k nim nesmí za řízení a při rozhodování přihlížet. Jedním z procesních úkonů je i udělení plné moci zástupci účastníka řízení (procesní plná moc Mgr. Janu Hejdovi, advokátovi se sídlem v Litvínově). Okresní soud v dalším řízení s Mgr. Janem Hejdou jako se zástupcem žalovaného jednal, čímž bylo řízení zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přičemž za odvolacího řízení nemůže být sjednána náprava.

Krajský soud se rovněž vyjádřil i k otázce věcné legitimace účastníků řízení a právního zájmu na určovací žalobě. V daném případě se žalobce jako spoluvlastník společných částí domu a vlastníků jednotek v tomto domě a zároveň člen žalovaného společenství vlastníků jednotek domáhal určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Hmotněprávní základ právních vztahů vyplývajících ze spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, je dán zákonem č.

72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytu), ve znění pozdějších předpisů, přičemž pokud tento zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník (§ 3 odst. 1 věta první zákona o vlastnictví bytů).

Podle § 11 odst. 1 zák. o vlastnictví bytů, při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotek mají postavení vlastníka jednotky (1 hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Okresní soud, podle mínění krajského soudu, správně dovedl, že v projednávané věci se nejedná o žalobu podle citovaného ustanovení § 11 odst. 3 zák. o vlastnictví bytů. Úprava § 11 odst. 3 zák. o vlastnictví bytů však nevyklučuje přezkoumání platnosti rozhodnutí shromáždění jako takového. Tak je tomu i v projednávané věci a okresní soud správně dovozuje, že se jedná o určovací žalobu ve smyslu ust. § 80c o.s.ř., podle něhož lze žalobou uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Žalobce je členem žalovaného společenství a ze sporného rozhodnutí shromáždění společenství mu jako vlastníku jednotek plynou práva a povinnosti. Je tudíž účastníkem hmotněprávního vztahu, o nějž v řízení jde, a jeho aktivní věcná legitimace je proto dána. Zákon o vlastnictví bytů je založen na dualistické koncepci bytového vlastnictví. Hlavním předmětem vlastnictví je budova a vedlejším předmětem je jednotka, tedy byt nebo nebytový prostor. Oprávněný subjekt je podílovým spoluvlastníkem budovy a současně vlastníkem jednotky. Pro posouzení pasivní věcné legitimace je rozhodující právní povaha společenství vlastníků jednotek, tedy právní povaha žalovaného. Ten má v daném případě právní subjektivitu. Hlasování vlastníků jednotek na shromáždění vlastníků je proto sice rozhodování ve vztahu mezi spoluvlastníky, avšak je současně projevem vůle společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. V konečném důsledku se tak hlasováním vlastníků jednotek vytváří vůle společenství (plurality vlastníků budovy). Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek (§ 9 odst. 8 zák. o vlastnictví bytů). Z uvedených důvodů je za situace, kdy společenství vlastníků jednotek má právní subjektivitu, ve sporu o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek pasivně věcně legitimováno společenství vlastníků jednotek, tedy žalovaný.

Odvolací soud je rovněž názoru, že žalobce osvědčil i naléhavý právní zájem na určovací žalobě. Členství žalobce v žalovaném společenství vzniklo ze zákona a je pro dobu trvání vlastnictví jednotek žalovaným nezrušitelné. Sporným usnesením shromáždění vlastníků jednotek žalovaného byly schváleny stanovy společenství, které jsou základním dokumentem společenství upravujícím soubor jednotlivých práv a povinností členů společenství (§ 9 odst. 14), a tedy majícím bezprostřední dopad do právních poměrů žalobce jako vlastníka jednotek. Dále jím byly zvoleny členové výboru, tedy výkonného a zároveň statutárního orgánu žalovaného, který rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu, jehož spoluvlastníkem je žalobce (§ 9 odst. 11 zák. o vlastnictví bytů) a jedná jménem společenství

navenek (§ 9 odst. 13 zák. o vlastnictví bytů). Bude tedy na okresním soudu, aby v dalším řízení žalobu přezkoumal po stránce věcné.

Podle § 226 odst. 1 o.s.ř., bylo-li rozhodnutí zrušeno a byla-li věc vrácena k dalšímu řízení, je soud prvního stupně vázán právním názorem odvolacího soudu. Soud prvního stupně je vázán právním názorem odvolacího soudu jak při posuzování otázek hmotného práva, tak při aplikaci procesních předpisů, a to včetně pokynů, jak má být dále postupováno po procesní stránce, zejména jaké další důkazy mají být provedeny a jaké další procesní vady mají být odstraněny.

Účastníci učinili nesporným, že shromáždění vlastníků bytových jednotek společenství vlastníků na 27.11. [redacted] svolal [redacted] který nebyl v době vzniku společenství dne 1.7.2000 vlastníkem bytové jednotky společenství vlastníků a nebyl ani vlastníkem, který by měl spoluvlastnický podíl na společných částech domu nejméně jednu polovinu. Toto shromáždění nebylo svoláno ani jiným vlastníkem jednotek, který by se stal členem společenství dnem jeho vzniku. Toto tvrzení, které učinili účastníci nesporným, je zároveň skutkovým zjištěním, které soud učinil.

Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl S, vložka 108, soud zjistil, že Společenství vlastníků 518 v Mostě č.p. 129-142, se sídlem v Mostě, K. H. Borovského, blok 518/136, IČ: 70961263, vzniklo dne 1.7.2000 a zapsáno bylo dne 5.6.2002. Ustavující schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek proběhla dne 27.11. [redacted] (notářský zápis sepsaný notářkou Mgr. Ludmilou Polívkovou dne 4.12. [redacted] – [redacted]).

Podle § 11 odst. 1, druhá věta, zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Podle článku III bod 4 nař. vl. č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, pokud není zvolený výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromážděný vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Nař. vl. č. 322/2000 Sb., je provádějícím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb.), a podle tohoto nařízení se stanoví, že do doby schválení stanov společenství nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Příslušné ustanovení vzorových stanov se použije také v případě, že stanovy společenství neobsahují některou z povinných náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zák. o vlastnictví bytů.

Shromáždění společenství vlastníků žalovaného dne 27.11. [redacted] bylo svoláno v době, kdy nedošlo ještě ke schválení stanov společenství, proto i pravidla pro svolání shromáždění se řídí vzorovými stanovami (nař. vl. č. 322/2000 Sb.) Shromáždění tak mohl svolat pouze

vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činil nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Svolavatel shromáždění vlastníků žalovaného [REDAKCE] žádnou z těchto podmínek nesplňoval.

Podle § 39 obč. zák., neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází nebo se přičí dobrým mravům. Jde o případy, kdy je právní úkon zákonem výslovně zakázán nebo přikázán nebo-li kdy se ocitá v rozporu se zákonným předpisem. Přitom nemusí jít a nepůjde vždy o rozpor s občanským zákoníkem, nýbrž i s jinými zákony, kterým obsah právního úkonu odporuje. Úkon svolavatele shromáždění společenství vlastníků [REDAKCE] byl učiněn v rozporu s článkem III bod 4 nař. vl. č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [REDAKCE] o schválení názvu společenství, o schválení stanov, o volbě členů výboru [REDAKCE] a volbě členů kontrolní komise [REDAKCE] o schválení usnesení návrhové komise, ve znění uvedeném v notářském zápisu [REDAKCE] ze dne 14.12. [REDAKCE], zapsaném notářkou Mgr. Ludmilou Polívkovou, jsou neplatná, protože shromáždění vlastníků žalovaného dne 27.11. [REDAKCE] bylo svoláno v rozporu se zákonem a nemohlo tak činit ani výše vyjmenovaná rozhodnutí.

Jestliže soud dospěl k závěru o neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného ze dne 27.11. [REDAKCE] na základě shora popsaného důvodu, přičilo by se zásadám ekonomie řízení hodnocení dalších tvrzených důvodů neplatnosti rozhodnutí téhož shromáždění. Soud proto další důvody neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků žalovaného nezkoumal.

Otázka náhrady nákladů řízení byla řešena v souladu s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., podle kterého účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Podle tohoto zákonného ustanovení měl žalobce ve věci plný úspěch, a proto má právo na náhradu nákladů řízení v plné výši. Podle § 150 o.s.ř., jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo z části přiznat. Závěr soudu o tom, zda jde o výjimečný případ a zda tu jsou důvody hodné zvláštního zřetele, musí vycházet z posouzení všech okolností konkrétní věci. Žalobce jako původní vlastník budovy nesvolal shromáždění ve stanovené lhůtě (§ 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb.), ale porušení této povinnosti není nijak sankcionováno. Ke svolání shromáždění vlastníků mohlo dojít způsobem předpokládaným v článku III bod 4 nař. vl. č. 322/2000 Sb. Soud proto neshledal důvody pro uplatnění ustanovení § 150 o.s.ř. a přiznal žalobci náhradu nákladů řízení v plné výši. Náklady řízení ve výši 30.050,- Kč jsou tvořeny 2 x soudním poplatkem ve výši 1.000,- Kč, odměnou advokáta za řízení v prvním stupni ve výši 6.200,- Kč, 5 x paušál po 75,- Kč, 3 x paušál po 300,- Kč, za řízení ve druhém stupni odměna advokáta ve výši 5.000,- Kč a jednou paušál ve výši 300,- Kč, odměna advokáta za řízení v prvním stupni 10.000,- Kč a 2 x paušál po 300,- Kč. Dále daň z přidané hodnoty ve výši 4.675,- Kč. Náklady řízení je žalovaný povinen zaplatit žalobci, k rukám zástupce žalobce JUDr. Václava Valného, advokáta v Mostě, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě, ve dvojitě vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně, jak stanoví vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domoci svého nároku formou soudního výkonu či exekuce.

V Mostě dne 21. září 2010

**JUDr. Rudolf Malý, v. r.
samosoudce**

Za správnost vyhotovení:
Karolína Bendová