

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní Mgr. Jolanou Stonawskou ve věci

navrhovatelů: a) **Ing. M. B., CSc.**, narozený xxx
bytem xxx, xxx xxx
b) **Mgr. D. B.**, narozená xxx
bytem xxx, xxx xxx
za účasti: **Xxx xxx xxx xxx xxx**, IČO xxx
sídlem xxx, xxx xxx
zastoupené advokátem Mgr. Ing. Josefem Pisakem
sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4

o změnu usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 29. 11. 2022

takto:

- I. Usnesení společenství vlastníků jednotek přijaté na shromáždění Xxx xxx xxx xxx xxx, IČO xxx , konaném dne 29. 11. 2022, uvedené pod bodem 2. zápisu z tohoto shromáždění, o schválení revitalizace domu včetně dodavatele ve znění:
„Shromáždění schvaluje realizaci revitalizace domu (zateplení, výměna balkonů, výměna oken a dveří) firmou Fasády Šimek, s. r. o. Pověřuje výbor dojednáním konečných podmínek a zajištěním podpisu smlouvy s touto firmou s harmonogramem realizace tak, aby bylo možné co nejdříve vyměnit okna v bytech, jejichž vlastníci o výměnu požádali.“
je nicotné.
- II. Usnesení společenství vlastníků jednotek přijaté na shromáždění Xxx xxx xxx xxx xxx, IČO xxx, konané dne 29. 11. 2022, uvedené pod bodem 3. zápisu z tohoto shromáždění, o schválení úvěru na revitalizaci ve znění:
„Shromáždění schvaluje přijetí úvěru od ČSOB nebo KB na revitalizaci domu ve výši maximálně 22 mil. Kč na max. 30 let s max. úrokovou mírou 5 % p. a. a fixací na 5 let. Pověřuje výbor dojednáním konkrétních finálních podmínek, konečným výběrem banky, podpisem úvěrové smlouvy a všemi dalšími kroky, které se získáním úvěru souvisí.“
je nicotné.
- III. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Návrhem podaným dne 27. 2. 2023 se navrhovatelé domáhali změny usnesení shromáždění vlastníků Xxx xxx xxx xxx xxx, IČO xxx (dále jen „**SVJ**“), ze dne 29. 11. 2022 přijatých pod body 2. a 3. pořadu jednání, uvedených ve výrocích I. a II. tohoto usnesení, podle slušného uvážení ve smyslu § 1209 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Svůj návrh odůvodnili tím, že jsou přehlasovanými vlastníky jednotky, jež hlasovali proti přijetí usnesení

shromáždění o schválení revitalizace domu včetně dodavatele a o schválení úvěru na revitalizaci. Pro přezkum obou rozhodnutí je dán důležitý důvod, neboť se jimi podstatně zasahuje do právního postavení vlastníků a podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Dle projektu revitalizace má dojít k zateplení domu ve správě SVJ, k výměně a k rozšíření balkonů, k výměně oken a dveří, přičemž předpokládané náklady překračují 20 milionů Kč a mají být uhrazeny úvěrem v obdobné výši s předpokládaným splácením po dobu 30 let. Navrhovatelé a další vlastníci jednotek v přízemí domu s revitalizací nesouhlasí. V domě je 55 jednotek vlastněných členy SVJ, z toho 10 jednotek nemá balkony. K těmto deseti jednotkám se váže celkem 21,6 % spoluvlastnických podílů na budově. Balkony u 45 jednotek jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků jednotek, dle prohlášení vlastníka jsou součástí jednotek, nikoli společnou částí domu. Na správu domu a pozemku přispívají vlastníci pouze podle spoluvlastnických podílů na společných částech odvozených z podlahové plochy bez balkonu, bez ohledu na to, zda je byt vybaven balkonem, či nikoli. Výbor SVJ předložil shromáždění konanému dne 29. 12. 2022 (dále též jen „Shromáždění“) již hotový projekt na zateplení domu a výměnu balkonů s finančními nabídkami od potenciálních dodavatelů. Projekt počítá s demolicí stávajících balkonů a jejich výměnou za ve většině případů větší, modulární balkonové jednotky jednotné velikosti. Na Shromáždění byla komunikace ze strany výboru ohledně projektu revitalizace nepřehledná, předložené podklady byly netransparentní. Řada vlastníků neměla dobrou představu, o čem se vlastně hlasuje, jaké bude mít projekt důsledky. Výbor SVJ dosud nepředložil přesné parametry úvěru, návrh úvěrové smlouvy ani smluvní podmínky s vítězem výběrového řízení pro realizaci projektu revitalizace. Rozdělení nákladů revitalizace a užitku z ní je diskriminační a v rozporu s dobrými mravy, výrazně znevýhodňuje vlastníky jednotek bez balkonu. 45 jednotek získá nové balkony, z toho 30 jednotek dokonce větší balkony, než měly dřív. Přízemní byty bez balkonů nezískají žádné balkony, naopak budou novými balkony více zastíněny, přitom jejich vlastníci jsou nuceni podílet se na úhradě revitalizace v plném rozsahu, přestože náklady spojené s instalací nových balkonů představují přibližně třetinu nákladů celého projektu (z přehledu výdajů na revitalizaci domu není dosud patrné, jaká je konkrétní výše nákladů na výměnu balkonů včetně nákladů na odstranění těch původních). Výbor SVJ nerespektuje vymezení balkonů v prohlášení vlastníka domu z roku 1998 jako součástí jednotek, jež má přednost před demonstrativním výčtem společných částí domu v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Opakovanou výzvu navrhovatelů k vypracování spravedlivějšího klíče pro rozpočet podílu na spolufinancování podle § 1180 o. z. a v souladu s dobrými mravy výbor několikrát odmítl. Dle výpočtu navrhovatelů překračuje výše obohacení vlastníků jednotek s balkony na úkor vlastníků jednotek bez balkonů, kteří jsou přijatými rozhodnutími Shromáždění poškozeni, 1,54 milionu Kč, v případě jednotky navrhovatelů jde nejméně o 162 046 Kč. Navrhovatelé a ostatní vlastníci jednotek bez balkonů za přibližně třetinu nákladů projektu připadajících na jejich bytovou jednotku nedostanou nic kromě zastínění jejich bytu. Dle názoru navrhovatelů by cena za pořízení balkonů měla být rozpočtena pouze mezi vlastníky jednotek, které mají balkon, příslušným klíčem a ostatní náklady na společné části by se rozpočetly mezi všechny vlastníky. Co se úvěru týče, měly by být předem známy všechny jeho základní parametry. V tomto směru navrhovatelé předložili soudu vlastní návrh změny znění napadených usnesení Shromáždění podle slušného uvážení.

2. SVJ s návrhem nesouhlasilo. Mělo za to, že návrhem podle § 1209 odst. 1 o. z. se lze u soudu domáhat toliko neplatnosti napadených usnesení shromáždění vlastníků. Změna usnesení nemá oporu v zákoně a soud k takovému rozhodnutí nemá pravomoc, proč by soud měl „žalobu“ odmítnout ve smyslu § 104 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), a řízení zastavit. Pokud by soud s tímto nesouhlasil, požadovalo SVJ zamítnutí návrhu. Navrhovatelé netvrdí ani neprokazují, že jsou napadená usnesení v rozporu se zákonem nebo se stanovami SVJ, pro přezkum usnesení není dán důležitý důvod. Způsob rozúčtování nákladů dle spoluvlastnických podílů je v souladu se zákonem i se stanovami SVJ. SVJ popřelo netransparentní projednání dotčených bodů programu a uvedlo bližší podrobnosti průběhu jednání Shromáždění. Způsob a postup revitalizace byl schválen shromážděním ze dne 19. 10. 2021, navrhovatelé s nimi

souhlasili; stejně tak souhlasili se zapojením do programu Nová zelená úsporám na shromáždění konaném 8. 6. 2022. Revitalizace se řešila i na shromážděních konaných v letech 2019 a 2020, shromáždění ze dne 14. 1. 2020 pověřilo výbor provedením veškerých kroků potřebných k přípravě revitalizace kromě konečného rozhodnutí; s tímto pověřením navrhovatelé souhlasili. SVJ nevyčíslilo přesné náklady pouze na balkony, neboť balkony jsou součástí fasády a jejich generální oprava/výměna je záležitostí všech členů SVJ. Některé náklady ani není možné rozpočítat pouze na balkony (např. stavba lešení), SVJ však odhaduje, že náklady na balkony činí cca 10-15 % celkové částky. Prohlášení vlastníka ze 7. 1. 1998 je vadné, neodpovídá platné legislativě ani legislativě platné v roce 2000, kdy SVJ vzniklo. Je v rozporu s kogentním ustanovením § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů, co se vymezení společných částí týče, protože je absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem dle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), jak uzavřel Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 6. 11. 2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003. Údaje o zapsaných jednotkách v mnoha případech neodpovídají skutečnosti, nejméně u dvou bytů balkon zapsán není, i když ve skutečnosti se v bytě nachází, všechny balkony mají v prohlášení chybně uvedenou plochu. Pokud by balkony společnou částí domu nebyly, nemůže o nich SVJ vůbec rozhodovat a rozhodnutí o jejich rekonstrukci by náleželo jednotlivým vlastníkům bytů. Revitalizaci balkonů nelze oddělit od revitalizace fasády a zateplení, náklady na balkony nelze z celkové částky přesně vypočítat.

3. Na základě provedeného dokazování a nesporných tvrzení účastníků dospěl soud k **následujícím skutkovým zjištěním:**

1/ Navrhovatelé jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci (v rámci společného jmění manželů) bytové jednotky č. xxx v bytovém domě na adrese xxx xxx, xxx, xxx, zapsaném na LV xxx, k. ú. xxx, obec xxx, který spravuje Xxx xxx xxx xxx xxx, IČO xxx, jež vzniklo 19. 2. 2002. Podíl navrhovatelů na společných částech domu činí 672/29612 (*prokázáno výpisem z katastru nemovitostí LV xxx, k. ú. xxx, obec Pxxx, výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 10, nesporné skutečnosti*).

2/ Dne 19. 10. 2021 se konalo shromáždění vlastníků SVJ, přičemž bodem 5. jeho programu byla „Revitalizace domu – projekt, změna projektanta – výběr nové firmy, cena revitalizace a její dopady na jednotlivé vlastníky, návrhy na řešení finanční situace, další postup – pověření výboru dalšími činnostmi“. Předsedkyně výboru SVJ seznámila vlastníky s odhadovanými cenami revitalizace (zahrnující i opravu balkonů). V rámci tohoto bodu bylo přijato usnesení: „*Shromáždění schvaluje výběr realizátora projektové přípravy revitalizace domu – společnost VCube Solution. Shromáždění zároveň pověřuje výbor SVJ projednáním všech detailů projektové přípravy a následujících inženýrských prací na revitalizaci domu a zmocňuje výbor SVK k podpisu smlouvy o dílo s vybranou společností.*“ Současně byla přijata usnesení o využití společných střešních prostor za účelem získání financí pro revitalizaci a usnesení o odkupu pozemku pro revitalizaci. Pod bodem 6. programu „různé“ navrhovatel a) vznesl návrh na diferenciaci plateb k úhradě revitalizace balkonů. P. J. nesouhlasila s návrhem s argumentací, že balkony jsou společnou částí domu, na opravy společných částí domu platí všichni vlastníci diferencovaně podle podlahové plochy bytové jednotky (*prokázáno Zápisem ze shromáždění SVJ konaného dne 19. 10. 2021*).

3/ Výbor SVJ svolal na 29. 11. 2022 od 18:00 hodin shromáždění SVJ, s programem: 1. zahájení, informace o činnosti výboru, 2. schválení revitalizace domu vč. dodavatele, 3. schválení úvěru na revitalizaci, 4. schválení navýšení plateb do fondu oprav, 5. různé. K bodu 2. bylo v pozvánce uvedeno, že bylo osloveno 5 společností, 4 podaly nabídky s cenami včetně DPH, nejlevnější nabídka byla od Fasády Šimek, s. r. o., za 24 502 262 Kč. Kompletní nabídky jsou v listinné podobě k nahlédnutí v kanceláři SVJ po dohodě s p. P., nelze je kopírovat ani skenovat. K bodu 3. bylo v pozvánce uvedeno, že potřebná výše úvěru je max. 22 milionů Kč, osloveno bylo několik bank a finančních společností, vyhovující podmínky mají banky uvedené na druhém listu (*prokázáno Pozvánkou na Shromáždění*).

4/ Ze zápisu ze shromáždění SVJ konaného dne 29. 11. 2022 se podává, že přítomno bylo 36 vlastníků s 19 852 platnými hlasy, tj. 67,04 % hlasů, shromáždění bylo prohlášeno za usnášeníschopné.

- V rámci bodu 1. programu – „zahájení, informace o činnosti výboru“, navrhovatelka b) navrhla, aby byly následující body programu (2., 3. a 4.) přejmenovány, aby bylo slovo „schválení“ nahrazeno slovem „projednání“, neboť pro schválení tak podstatných záležitostí jsou nedostatečné podklady. O návrhu bylo hlasováno a nebyl schválen. Navrhovatelka b) namítala netransparentnost podkladů. Následně se dostavili další vlastníci, přítomno 39 vlastníků s 21 396 hlasy, tj. 72,25 % hlasů.
- V rámci bodu 2. programu – „schválení revitalizace domu vč. dodavatele“, bylo odkázáno na schválení revitalizace domu na minulých shromážděních. Projektant revitalizace Ing. K. vysvětlil realizaci revitalizace a finanční souvislosti, byly sděleny výsledky výběrového řízení na realizační firmu, parametry hodnocení jednotlivých nabídek. Prezentace byla přerušována častými dotazy. Navrhovatelka b) požadovala, aby i v jejích bytě v přízemí byl instalován balkon, bylo odpovězeno, že to není možné. Navrhovatel a) požadoval úhradu nových balkonů pouze po vlastnících, kteří balkony užívají. Bylo sděleno, že balkony jsou dle platné legislativy společnou částí domu, proto bylo navrženo společné financování. V průběhu odešel p. Ch., přítomno 38 vlastníků s 20 888 hlasy, tj. 70,54 % hlasů. Výbor navrhl schválit revitalizaci firmou Fasády Šimek, s. r. o., IČO 29368171. Bylo přijato usnesení: *„Shromáždění schvaluje realizaci revitalizace domu (zateplení, výměna balkonů, výměna oken a dveří) firmou Fasády Šimek, s. r. o. Pověřuje výbor dojednáváním konečných podmínek a zajištěním podpisu smlouvy s touto firmou s harmonogramem realizace tak, aby bylo možné co nejdříve vyměnit okna v bytech, jejichž vlastníci o výměnu požádali.“* Pro hlasovalo, 17 584 přítomných hlasů, tj. 84,18 %, proti bylo 1 553 hlasů, tj. 7,43 %, mimo jiné i navrhovatelé, zdrželo se 1 751 hlasů, tj. 8,38 %.
- V rámci bodu 3. programu – „schválení úvěru na revitalizaci“ bylo sděleno, že lze použít částečně prostředky z fondu oprav, bude zapotřebí úvěr ve výši 22 milionů Kč. Výbor navrhl akceptovat podmínky Komerční banky, a. s., nebo ČSOB, a. s. Bylo přijato usnesení: *„Shromáždění schvaluje přijetí úvěru od ČSOB nebo KB na revitalizaci domu ve výši maximálně 22 mil. Kč na max. 30 let s max. úrokovou mírou 5 % p. a. a fixací na 5 let. Pověřuje výbor dojednáváním konkrétních finálních podmínek, konečným výběrem banky, podpisem úvěrové smlouvy a všemi dalšími kroky, které se získáním úvěru souvisí.“* Pro hlasovalo 17 584 přítomných hlasů, tj. 84,18 %, proti bylo 1 190 hlasů, tj. 5,7 %, mimo jiné i navrhovatelé, zdrželo se 2 114 hlasů, tj. 10,12 %. Dále bylo přijato další usnesení týkající se výměny oken. Poté odešla p. Č., přítomno 37 vlastníků s 20 378 hlasy, tj. 68,82 % hlasů.
- V rámci bodu 4. programu – „schválení navýšení plateb do fondu oprav“ se řešila možnost uhradit částku potřebnou na revitalizaci jednorázově jednotlivými vlastníky, čímž by se snížila částka potřebného úvěru. Bylo schváleno usnesení o navýšení plateb do fondu oprav na částku max. 50 Kč/m² podlahové plochy bytu měsíčně, jakož i usnesení o možnosti uhradit jednorázově částku odpovídající podílu jednotky vlastníka na celkové hodnotě revitalizace domu, a další podrobnosti. Navrhovatelé hlasovali pro tato usnesení.

(prokázáno Zápisem ze Shromáždění).

5/ Výbor SVJ sdělil vlastníkům dopisem ze dne 8. 1. 2023 rozpočet revitalizace na jednotlivé jednotky s tím, že celkové výdaje na revitalizaci domu činí 24 973 831,05 Kč. Výdaje byly rozděleny na 9 položek, rekonstrukce balkonů samostatnou položku nepředstavovala a byla zjevně zahrnuta pod položkou „celková revitalizace domu 21 454 076,16 Kč“ (další položky: okna ve společných prostorách, dveře do vchodů, rezerva na vícepráce, projekt, stavební povolení, technický dozor, bezpečnostní dozor, odkup pozemku). Revitalizace bude financována z vlastních zdrojů co do částky 2 973 831,05 Kč, úvěr nebo okamžité platby vlastníků 22 milionů Kč. Poměrná část úvěru připadající na jednotlivé jednotky vychází z podílu na společných částech domu a lze ji uhradit

jednorázově. Na jednotku navrhovatelů připadla částka 499 296 Kč (*prokázáno dopisem Úvěr na revitalizaci domu ze dne 8. 1. 2023, č. j. 2023-04, včetně příloh*).

6/ Bytové jednotky v domě na adrese xxx xxx, xxx, xxx, byly vymezeny prohlášením vlastníka, které dne 7. 1. 1998 učinilo xxx xxx xxx xxx xxx, IČO xxx. Prohlášení vlastníka obsahuje část B „popis jednotky“, v níž je uvedeno, že se daný byt o specifikované velikosti „skládá z“ a následuje výčet místností a prostor s výměrami podlahových ploch. Jde zjevně o výčet užívaný pro všechny byty, u kterého v případě, že daný byt danou místnost či prostor má, je uvedena plocha v m², v případě, že nemá, je tato místnost/prostor proškrtnuta. Např. u bytu č. xxx o velikosti „2+1 s balkonem“ je uvedeno, že se skládá z kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, koupelny, WC, sklepu, předsíně a balkonu se specifikovanými plochami, naopak nemá pokoje 3, 4, 5, komoru, terasu, lodžii (tyto jsou ve výčtu proškrtnuty). Následně je výslovně uvedeno, že „plocha balkonu, terasy a lodžie se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky“. Následuje výčet vybavení bytu (např. kuchyňská linka, sprchový kout apod.) a součástí bytu: vnitřní instalace, podlahové krytiny, zděné příčky nenosné a bytové jádro, dveře a okna bytu. V části C prohlášení vlastníka „společné části budovy“ je uvedeno, že „společnými částmi budovy jsou například“ a následuje výčet, ve kterém balkony nejsou uvedeny, zato pod písmenem e) jsou uvedena „schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí a lodžie přímo přístupné ze společných částí“. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni nabyvatelé z titulu svého spoluvlastnického podílu. V části F prohlášení vlastníka „hospodaření domu“ je uvedeno, že nabyvatelé jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikostí svých spoluvlastnických podílů (odst. 1). Náklady na správu domu představují zejména náklady na údržbu a opravy společných částí domu, případně pozemku příslušejícího k domu a výdaje na investice na společné části domu (odst. 8 písm. a/, výčet druhů nákladů pokračuje). Na úhradu nákladů uvedených ad a/ (...) se vlastníci podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu (*prokázáno Prohlášením vlastníka ze dne 7. 1. 1998*). Bytová jednotka č. xxx ve vlastnictví navrhovatelů nemá balkon (*nesporná skutečnost, vyplývá i ze zápisu ze Shromáždění, kde navrhovatelé požadovali, aby byl balkon postaven i jím*), ani další přízemní byty v domě nemají balkony (*nesporná skutečnost*).

4. Další návrhy na doplnění dokazování soud zamítl, neboť (s ohledem na právní názor soudu vysvětlený níže) jimi nemohly být prokázány žádné pro věc rozhodné skutečnosti. Ze shora popsanych skutkových zjištění učinil soud následující **závěr o skutkovém stavu věci**:
5. Navrhovatelé jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci bytové jednotky č. xxx v bytovém domě, který spravuje SVJ. Bytová jednotka navrhovatelů (ani další jednotky v přízemí) nemá balkon. Dne 29. 11. 2022 se konalo Shromáždění, které přijalo pod bodem 2. programu usnesení: „*Shromáždění schvaluje realizaci revitalizace domu (zateplení, výměna balkonů, výměna oken a dveří) firmou Fasády Šimek, s. r. o. Pověřuje výbor dojednáním konečných podmínek a zajištěním podpisu smlouvy s touto firmou s harmonogramem realizace tak, aby bylo možné co nejdříve vyměnit okna v bytech, jejichž vlastníci o výměnu požádali.*“ a pod bodem 3. programu usnesení: „*Shromáždění schvaluje přijetí úvěru od ČSOB nebo KB na revitalizaci domu ve výši maximálně 22 mil. Kč na max. 30 let s max. úrokovou mírou 5 % p. a. a fixací na 5 let. Pověřuje výbor dojednáním konkrétních finálních podmínek, konečným výběrem banky, podpisem úvěrové smlouvy a všemi dalšími kroky, které se získáním úvěru souvisí.*“ Navrhovatelé hlasovali proti přijetí těchto usnesení. Celkové výdaje na revitalizaci domu mají činit 24 973 831,05 Kč, revitalizace má být financována z vlastních zdrojů co do částky 2 973 831,05 Kč, úvěr nebo okamžité platby vlastníků mají činit 22 milionů Kč. Poměrná část úvěru připadající na jednotlivé jednotky vychází z podílu na společných částech domu bez ohledu na to, zda daná jednotka má balkon, či nikoli; na jednotku navrhovatelů připadla částka 499 296 Kč. Výbor SVJ nespécifikoval v rozpočtu, kolik činí náklady na rekonstrukci balkonů, SVJ v řízení tvrdilo, že tuto částku vyčíslit nelze, neboť rekonstrukci balkonů nelze z projektu vyčlenit. Balkony uvedené v prohlášení vlastníka jsou v prohlášení vlastníka vymezeny jako součástí daných bytů, nikoli společné části domu. To plyne z jejich specifikace v části B „popis jednotky“, kde je uvedeno, že se byt „skládá z“, a následuje výčet

místností a prostor včetně balkonů (a teras a lodžii) s jejich výměrou. Pokud by balkon nebyl dle prohlášení součástí bytu, nebyl by důvod uvádět jej mezi dalšími místnostmi, jež nepochybně součástí bytu představují, a současně zakotvovat, že se plocha balkonu do celkové podlahové plochy bytové jednotky nezapočítává (to by platilo bez dalšího, pokud by šlo dle prohlášení o společnou část domu). Nadto balkony nejsou vůbec uvedeny ve výčtu společných částí domu v části C „společné části budovy“. Byť je tamní výčet demonstrativní (viz slovo „například“), pod písm. e) je výslovně uvedeno, že společnými částmi domu jsou ty lodžie, které jsou přímo přístupné ze společných částí (tj. nikoli lodžie přístupné jen z bytů, jež jsou uváděny hned za balkony a terasami ve výčtu místností a prostor tvořících byt v části B). Z prohlášení vlastníka jako celku je tedy zjevné, že úmyslem vlastníka bylo vymezit balkony jako součásti jednotlivých bytových jednotek a takto je také v prohlášení vymezil.

6. Uvedený skutkový stav **posoudil soud po právní stránce** následovně:

7. *Podle § 1209 odst. 1 o. z. je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.*
8. *Podle § 1209 odst. 2 o. z. soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.*
9. Z aktuální judikatury Nejvyššího soudu přijaté po novele § 1209 o. z. provedené s účinností od 1. 7. 2020 zákonem č. 163/2020 Sb. (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2023, sp. zn. **26 Cdo 3196/2022**) se podává, že „nesouhlasí-li přehlasovaný vlastník jednotky s usnesením shromáždění společenství vlastníků jednotek přijatým v záležitosti týkající se správy domu a pozemku, může se – stejně jako v poměrech předchozí právní úpravy – domáhat zejména vyslovení neplatnosti přijatého usnesení, avšak – na rozdíl od dřívější právní úpravy – může výjimečně navrhnout, aby soud o takové záležitosti přímo rozhodl, a to za podmínek upravených v ustanovení § 1209 odst. 2 o. z.“
10. „I nadále, resp. o to více v poměrech aktuální právní úpravy, která zčásti změnila (možná rozšířila) možnosti zásahu veřejné moci (soudu) do soukromoprávních vztahů, proto platí, že institut upravený v ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. lze připustit pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je proto omezeno nejen z hlediska osobního a časového, nýbrž i z hlediska věcného. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení), pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je pak dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (srov. zejména odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, a dále např. z 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016, či z 16. 8. 2022, sp. zn. 26 Cdo 1298/2022). Smyslem úpravy omezujících hledisek pro podání návrhu na přezkoumání usnesení shromáždění je minimalizace zásahu veřejné moci do soukromoprávních vztahů; zákon proto připouští rozhodování podle § 1209 odst. 1 o. z. jen ve zcela odůvodněných a výjimečných případech.“
11. Lhůta k podání návrhu byla v projednávané věci zachována, navrhovatelé jsou přehlasovanými vlastníky jednotky v domě. Je dán i důležitý důvod pro přezkum napadených usnesení, neboť jde o významnou a nákladnou revitalizaci domu financovanou z valné části vysokým úvěrem. K totožnému závěru dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. **26 Cdo 4386/2015**, přijatém v obdobné věci, kde soudy řešily platnost rozhodnutí o provedení celkové revitalizace domu (která zahrnovala zateplení severozápadní a jihovýchodní stěny domu, zateplení střešního

pláště včetně nové hydroizolace, zateplení stropu nad 1. přízemním podlažím a části nad zadním schodištěm v 1. nadzemním podlaží, výměnu starých oken a dveří, úpravu předních i zadních vstupních dveří, lodžii a balkonů, a odvětrávání aj.) a jejím financování formou přijetí úvěru od peněžního ústavu ve výši 4,7 mil. Kč. Nejvyšší soud přitom uzavřel, že „je zřejmé, že v souzené věci jde o záležitost, jež běžně není předmětem jednání shromáždění vlastníků jednotek (jde o vcelku zásadní rozhodnutí s dlouhodobějším dopadem do poměrů společenství), u níž lze předpokládat, že významně ovlivní komfort bydlení v domě (a to nejen v průběhu její realizace, nýbrž především po jejím dokončení) a lze ji pokládat za poměrně závažnou i se zřetelem k proklamované (relativně vysoké) finanční náročnosti jejího provedení, jež je v daném případě ještě podtržena zvolenou formou zabezpečení prostředků na její úhradu (přijetím úvěru od peněžního ústavu, který si vyžádá rovněž placení úroků a bankovních poplatků). Z toho vyplývá, že záležitost řešená předmětným usnesením citelně zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek - členů společenství.“ V projednávané věci je potřebná výše úvěru téměř pětinasobná oproti úvěru ve věci řešené Nejvyšším soudem.

12. Navrhovatelé tak byli oprávněni podat návrh podle § 1209 odst. 1 o. z. Jejich stěžejním důvodem pro podání návrhu byla skutečnost, že napadenými usneseními bylo rozhodnuto o revitalizaci domu zahrnující rekonstrukci balkonů (odstranění starých, vybudování nových) a o schválení přijetí úvěru na revitalizaci ve výši cca 22 mil. Kč, přičemž na nákladech na revitalizaci včetně rekonstrukce balkonů se mají podílet všichni vlastníci jednotek podle podílu na společných částech domu bez ohledu na to, zda jejich jednotka má balkon, či nikoli. Náklady na rekonstrukci balkonů tvoří dle navrhovatelů významnou část celkové ceny revitalizace, přitom balkony jsou v prohlášení vlastníka vymezeny jako součásti jednotlivých bytových jednotek. Posledně uvedenou skutečnost považuje soud za klíčovou.
13. Otázku, co je společnou částí bytového domu, je třeba posuzovat podle právní úpravy účinné ke dni vzniku bytové jednotky, zejména podle právní úpravy zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Je tomu tak proto, že podle § 3028 odst. 2 o. z. je vznik věcných práv, k němuž došlo před 1. 1. 2014, třeba posuzovat podle dosavadních právních předpisů. Řídí-li se dosavadní právní úpravou vznik vlastnického práva, musí též právní úpravě podléhat i posouzení otázky vymezení objektu vlastnického práva – tj. jinými slovy, vymezení bytové jednotky (k tomu srov. § 3063 o. z. a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. **22 Cdo 1511/2019**).
14. *Podle § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb. ve znění účinném do 30. 6. 2000 se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, **balkóny**, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.*
15. SVJ s poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003, namítalo, že se nelze odchýlit od vymezení společných částí domu v § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů, resp. v aktuálních právních předpisech, a že ujednání prohlášení vlastníka, které tak činí, je absolutně neplatné. Proti citovanému rozsudku Nejvyššího soudu však byla podána ústavní stížnost, o níž Ústavní soud rozhodl usnesením ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. **III. ÚS 23/04**, v němž se závěry Nejvyššího soudu o absolutní neplatnosti prohlášení bez dalšího neztotožnil. Ústavní soud ocitoval příslušné ustanovení zákona o vlastnictví bytů a uzavřel, že společné části domu jsou upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladný výčet je dále uveden. Vyjmenované prostory však jsou společnými částmi domu jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomuto užívání určeny, v opačném případě nikoliv. Společné části domu pak lze dělit na ty, které objektivně svým stavebním určením slouží společnému užívání (střecha, schodiště), a dále na ty, které společnému užívání slouží v důsledku projevu vůle (např. vyčlenění místnosti coby sušárny), přičemž takové určení může být změněno.“
16. Z citovaného rozhodnutí Ústavního soudu vychází i aktuální judikatura Nejvyššího soudu.

V již zmiňovaném usnesení sp. zn. 22 Cdo 1511/2019 Nejvyšší soud uzavřel, že „otázkou, kdy jsou okna, lodžie a balkóny součástí jednotky a kdy společnými částmi budovy se již dovolací soud ve svých rozhodnutích zabýval [viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013, ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 22 Cdo 886/2013 (proti tomuto rozhodnutí podanou ústavní stížnost Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. IV. ÚS 3230/14), nebo usnesení téhož soudu ze dne 11. 12. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1379/2013] a uzavřel, že pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy, jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona o vlastnictví bytu určující není. Vždy proto záleží na tom, zda prohlášení vlastníka budovy, případně smlouva o výstavbě, balkóny, lodžie či okna vymezí jako součást jednotky, nebo jako společnou část budovy. Nebude-li vymezení jednotky takového určení obsahovat, pak budou ke společným částem budovy (domu) patřit i lodžie, balkony a okna přístupná jen z jedné jednotky jako součást vnějšího pláště domu.“

17. „Uvedené právní závěry je třeba (*mutatis mutandis*) aplikovat i v případě teras. A to přesto, že některé prvky teras mohou být součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí. Terasy – stejně jako balkóny – jsou uvedeny i v demonstrativním výčtu společných částí budovy (domu) v § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů. Nelze však přehlížet, že stejně jako v případě balkónů, lodžií a oken není rozhodující pouze jejich stavebně technické určení, neboť významný je zejména jejich účel a určení. K posouzení otázky, zda jde o společnou součást bytu je proto určující jejich vymezení v prohlášení vlastníka, případně obsah smlouvy o výstavbě.“
18. K uvedeným závěrům se Nejvyšší soud přihlásil i v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 669/2021. Jinak řečeno, přestože jsou balkony ze stavebně technického hlediska součástí vnějšího pláště domu, toto hledisko samo o sobě není určující. V prohlášení vlastníka učiněném za účinnosti zákona o vlastnictví bytů mohl být balkon platně vymezen jako součást bytu, nikoli společná část domu, a toto vymezení se s účinností nové právní úpravy nijak nezměnilo (viz opět odst. 13 odůvodnění výše).
19. V projednávané věci se z prohlášení vlastníka podává, že balkony v předmětném domě jsou součástí jednotlivých bytů, nikoli společnými částmi domu, nejsou určeny pro společné užívání. SVJ a jeho orgány tak nemají právo o balkonech rozhodovat, neboť patří do výlučného vlastnictví vlastníků jednotlivých bytů.
20. *Podle § 1221 odst. 1 o. z. nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.*
21. *Podle § 245 o. z. se na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu (spolku), které se přiči dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.*
22. Jelikož samo SVJ ve svém vyjádření uvádí, že z projektu revitalizace tak, jak byl projednán a přijat, nelze vyčlenit rekonstrukci balkonů (zbourání starých a postavení nových), nelze než uzavřít, že jsou obě napadená usnesení Shromáždění nicotná jako celek ve smyslu § 245 o. z. ve spojení s § 1221 odst. 1 o. z. (hledí se na ně, jako by nebyla přijata), neboť jimi Shromáždění rozhodlo o záležitosti, o které nemá působnost rozhodnout (o rekonstrukci balkonů, jež jsou součástí bytů ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků). K nicotnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby je soud povinen přihlídnout v jakémkoli řízení, a to i bez návrhu, i kdyby navrhovatelé nesplňovali osobní, časové a věcné podmínky § 1209 odst. 1 o. z. Soud proto výroky I. a II. tohoto usnesení určil, že jsou obě napadená usnesení nicotná.
23. Určí-li soud, že je rozhodnutí orgánu právnické osoby nicotné, v řízení o vyslovení jeho neplatnosti,

resp. v poměrech SVJ v řízení o jeho změně (obecně záleží na úvaze soudu v mezích slušného uvážení, zda vysloví neplatnost napadeného usnesení shromáždění SVJ, není-li nicotné, či zda jej změní), původní návrh na vyslovení neplatnosti či změnu nezamítá, neboť ten je určením nicotnosti vyčerpán a určení nicotnosti představuje plný úspěch navrhovatele (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4364/2018). Proto toto usnesení neobsahuje zamítavý výrok a navrhovatelé jsou úspěšnou stranou řízení.

24. K dalším námitkám ze strany SVJ doplňuje soud následující:
25. Důvod, proč prohlášení vlastníka v projednávané věci není „právně vadné“, tj. absolutně neplatné, vysvětlil soud výše. Tvrzenými „faktickými vadami“ prohlášení se soud nezabýval, neboť by na výsledku řízení ničeho nezměnily. SVJ uvádělo, že v prohlášení jsou faktické chyby, neboť nejméně u dvou bytů balkon v prohlášení zapsán není, ačkoli se ve skutečnosti v bytě nachází, balkony v prohlášení mají chybně vymezenou plochu. Balkony nevymezené v prohlášení vlastníka by – ve světle shora citované judikatury – vskutku představovaly společnou část domu, v projednávané věci však nebylo sporné, že se v rámci revitalizace měla provádět rekonstrukce všech balkonů, tj. i těch vymezených v prohlášení vlastníka jako součástí bytů. K tomu, aby napadenými usneseními bylo rozhodováno o záležitostech mimo působnost shromáždění, postačí, pokud se v rámci revitalizace měl opravovat byt jen jeden balkon ve výlučném vlastnictví některého z vlastníků, přičemž jeho faktická podlahová plocha (správnost jejího vymezení v prohlášení) není pro projednávanou věc rozhodná.
26. Nerozhodná je i námitka, že opravu pláště domu nelze provést bez rekonstrukce balkonů, jež jsou na plášti zavěšeny. Každý profesionální zhotovitel by měl být schopen v rámci položkového rozpočtu smlouvy o dílo vyčíslit náklady na rekonstrukci balkonů (cenu spotřebovaných materiálů, cenu práce), je-li mu takový požadavek zadán. Vlastníci balkonů přitom mohou udělit SVJ plnou moc, aby je zastupovalo při uzavírání smlouvy o dílo, jejímiž budou stranami a jež tak může být sjednána jak ohledně rekonstrukce společných částí domu (objednatel bude SVJ), tak ohledně balkonů coby součástí bytů stavebně technicky zakomponovaných do společných částí (SVJ bude zástupcem objednatelů), s cenou díla jasně rozdělenou mezi jednotlivé objednatele. To, že bude takový postup v projednávané věci velmi obtížný s ohledem na pokročilou fázi projektu, jde k tíži SVJ, jež nerespektovalo prohlášení vlastníka, resp. k tíži všech vlastníků, kteří zjevně od roku 1998 prohlášení vlastníka neaktualizovali. Na právní posouzení projednávané věci tyto skutečnosti nemají vliv.
27. A konečně, nerozhodná je i námitka, že navrhovatelé s revitalizací souhlasili na předchozích shromážděních vlastníků SVJ. Soudní rozhodnutí konstatující nicotnost usnesení shromáždění vlastníků SVJ má deklaratorní povahu, takové usnesení shromáždění je nicotné, ať už je jeho nicotnost vyslovena v soudním řízení, či nikoli. Vada popsaná v tomto rozhodnutí postihuje všechna v minulosti přijatá usnesení SVJ týkající se revitalizace domu zahrnující rekonstrukci balkonů; na všechna se hledí, jako by (od počátku) nebyla přijata, byť nebyla předmětem tohoto řízení.
28. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud výrokem III. tohoto usnesení tak, že na ni žádný z účastníků nemá právo, neboť v řízení zcela úspěšní navrhovatelé (§ 142 odst. 1 o. s. ř.) se náhrady na soudním jednání výslovně vzdali.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Praha 1. června 2023

Mgr. Jolana Stonawská, v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.