

USNESENÍ

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

navrhovatelů:

a) **B. A. P.**, narozený xxx

bytem xxx, xxx

b) **J. P.**, narozená xxx

bytem xxx, xxx

c) **Mgr. P. L.**, narozený xxx

bytem xxx, xxx

d) **Mgr. J. L.**, narozená xxx

bytem xxx, xxx

e) **Dr. I. M. O. P.**, narozená xxx

bytem xxx, xxx

společně zastoupení advokátem JUDr. Janem Kučerou

sídlem Stavitelská 1099/6, 160 00 Praha 6

za účasti:

Sxxx xxx xxx xxx xxx5, IČO xxx

sídlem xxx, xxx

zastoupené advokátem Mgr. Janem Szwarcem

sídlem Na Kopečku 1280/7, 180 00 Praha 8

o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 4. 1. 2023

takto:

- I. Usnesení shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, IČO xxx, ze dne 4. 1. 2023, přijaté pod bodem 4. pořadu jednání ve znění:

„Shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, souhlasí s přenecháním části společných prostor schodištní chodby spojující I. a II. podzemní podlaží budovy č. p. xxx v k. ú. xxx užívané vlastníkem jednotek č. xxx a č. xxx do nájmu tomuto vlastníkově v rozsahu a za podmínek blíže vymezených v listině označené jako Nájemní smlouva tvořící přílohu pozvánky k tomuto shromáždění (i přílohu zápisu z tohoto shromáždění).“

je nicotné.

- II. Usnesení shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, IČO xxx, ze dne 4. 1. 2023, přijaté pod bodem 7. pořadu jednání ve znění:

„Shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, schvaluje změnu prohlášení vlastníka dle návrhu „Prohlášení vlastníků jednotek – souhlas se změnou“ přiloženého k výše uvedené pozvánce (i k zápisu shromáždění).“

je nicotné.

- III. Sxxx xxx xxx xxx xxx5, IČO xxx, je **povinně** zaplatit navrhovatelům náhradu nákladů řízení ve výši 52 101 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám zástupce navrhovatelů.

Odůvodnění:

1. Návrhem podaným dne 27. 3. 2023 se navrhovatelé domáhali vyslovení neplatnosti usnesení přijatých pod body 4. a 7. programu shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, IČO xxx (dále též jen „**Shromáždění**“ a „**SVJ**“), ze dne 4. 1. 2023 (dále společně též jen „**Usnesení**“). Svůj návrh odůvodnili tím, že jsou přehlasovanými vlastníky jednotek, kteří nesouhlasí s přijatými Usneseními. Co se usnesení přijatého pod bodem 4. programu týče, navrhovatelé namítají, že předmět nájmu, jakož i osoba pronajímatele, jsou ve schválené nájemní smlouvě vymezeny neurčitě, předseda SVJ D. K., se kterým byla smlouva uzavřena, jedná v této věci ve střetu zájmů, a jeho hlasy by se proto neměly započítat do hlasování, nájemní smlouva měla být uzavřena až po hlasování shromáždění vlastníků, sjednaný nájem je příliš dlouhý a ekonomicky nevýhodný. Ve vztahu k usnesení přijatému pod bodem 7. programu navrhovatelé namítají, že střešní terasa, ke které by měla být navrženou změnou prohlášení upravována práva přístupu a užívání, fakticky ani právně neexistuje, pročez je prohlášení vlastníka neplatné pro rozpor s faktickým a právním stavem. Důležitý důvod ve smyslu § 1209 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), pro přezkum napadených Usnesení je dán tím, že Usneseními bylo zásadně zasaženo do (spolu)vlastnických práv navrhovatelů.
2. SVJ s návrhem nesouhlasilo, vyvracelo jednotlivé námítky navrhovatelů a požadovalo, aby soud návrh zamítl.
3. Na základě provedeného dokazování a nesporných tvrzení účastníků dospěl soud k **následujícím skutkovým zjištěním**:
 - 1/ Navrhovatelé jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci bytových jednotek č. xxx (manželé P.), č. xxx (dr. P.) a č. xxx (manželé L.) v bytovém domě na adrese xxx, k. ú. xxx, obec xxx, který spravuje SVJ – dále též jen „**Dům**“ (*prokázáno 3x Informací o jednotce z Nablížení do katastru nemovitostí, Výpisem z katastru nemovitostí LV xxx, nesporné skutečnosti*).
 - 2/ Od 28. 6. 2021 je předsedou SVJ D. K., nar. xxx, jenž je i vlastníkem jiných nebytových prostor v domě - jednotek č. xxx a č. xxx (*prokázáno výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek, soudu známo z vlastní činnosti coby soudu rejstříkového, Výpisem z katastru nemovitostí LV xxx, nesporné skutečnosti*).
 - 3/ Dne 4. 1. 2023 se od 18:05 hodin konalo zasedání shromáždění vlastníků SVJ, zúčastnili se jej vlastníci disponující 92,35 % všech hlasů. Shromáždění přijalo následující Usnesení:
 - Pod bodem 4. pořadu jednání: „*Shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, souhlasí s přenecháním části společných prostor schodištní chodby spojující I. a II. podzemní podlaží budovy č. p. xxx v k. ú. xxx užívané vlastníkem jednotek č. xxx a č. xxx do nájmu tomuto vlastníkovi v rozsahu a za podmínek blíže vymezených v listině označené jako Nájemní smlouva tvořící přílohu pozvánky k tomuto shromáždění (i přílohu zápisu z tohoto shromáždění).*“ (pro hlasovalo 65,75 % přítomných hlasů, proti hlasovalo 34,25 % přítomných hlasů, zdrželo se 0 % hlasů).
 - Pod bodem 7. pořadu jednání: „*Shromáždění Sxxx xxx xxx xxx xxx5, schvaluje změnu prohlášení vlastníka dle návrhu „Prohlášení vlastníků jednotek – souhlas se změnou“ přiloženého k výše*

uvedené pozvánce (i k zápisu shromáždění).“ (pro hlasovalo 67 % přítomných hlasů, proti hlasovalo 17,30 % přítomných hlasů, zdrželo se 15,70 % přítomných hlasů).

(prokázáno Zápisem ze Shromáždění SVJ konaného dne 4. 1. 2023).

4/ Z *Nájemní smlouvy ze dne 14. 12. 2022* se podává, že ji uzavírají D. K. coby nájemce a „za pronajímatele“ Haja s. r. o., D. K., M. M., MUDr. D. M., B. R., SNYDERS a. s., RNDr. K. V. a SVJ. Předmětem je poskytnutí předmětu nájmu: části společných prostor Domu - schodištní chodby tvořené přístupovým schodištěm vedoucím z prvního podzemního podlaží uvedené budovy (v blízkosti strojovny výtahu zbudovaného v Domě) do druhého podzemního podlaží Domu, nájemci do dlouhodobého užívání za nájemné 5 000 Kč ročně na dobu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2042. Skutečnost, že předmětem Nájemní smlouvy byla část společných částí Domu, byla mezi účastníky *nesporná*, přičemž to, že schodištní chodba mezi prvním a druhým podzemním podlažím je společnou částí domu, plyne i z *čl. 6 Smlouvy o výstavbě ze dne 19. 12. 2005*.

5/ Z *Prohlášení vlastníků jednotek – úplného znění*, jež je prohlášením, do něhož byly promítnuty změny schválené pod bodem 7. pořadu jednání Shromáždění týkající se pochozí terasy střechy (*nesporná skutečnost*), se (mimo jiné) podává (*viz část C: Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich*):

- Ohledně pozemku parc. č. xxx, jehož nedílnou součástí je stavba: xxx, č. p. xxx, byt. dům v k. ú. xxx, obec xxx, (dále také jen „Dům“) je stanoven způsob užívání společných částí nemovitosti ohledně střechy Domu v rozsahu, v jakém je na střeše vymezena pochozí terasa domu tak, že tuto jsou oprávněni užívat výlučně vlastníci jednotek xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx (všichni dále jen „uživatelé terasy“), a to popř. způsobem, jaký si spolu vzájemně ujednají. (...)
- Uživatelé terasy nesou náklady na provoz, opravy a údržbu pochozí terasy ze svého, a to v plné výši 100 %. Na těchto nákladech se ostatní spoluvlastníci ani společenství vlastníků jednotek (SVJ) nepodílí, jakož ani SVJ jakékoli případné platby na tyto výdaje nespravuje. (...)
- U správce Domu bude uložen klíč ke dveřím na střechu Domu. Správce Domu v rámci své obvyklé činnosti umožní přístup kterémukoliv spoluvlastníkovi na střechu Domu, a to za účelem výkonu činností obvyklých, k jakým je tato střecha určena, popř. které jsou spojeny s funkcí střechy, tj. především řádná a bezpečná instalace zařízení obvykle umístěvaných na střechách (jako jsou např. přijímače televizních signálů v podobě antén či „satelitů“, hromosvody apod.) a opravy a údržby střechy, komínů či na ní umístěných zařízení. Uživatelé terasy jsou povinni umožnit přístup třetím osobám, jako jsou odborní technici, bezpečnostní složky či ostatní spoluvlastníci Domu na pochozí terasu v případě, že je to nezbytné pro chod a/nebo bezpečnost Domu, jednotek či společných částí, v případě havárie, požáru či jiné neočekávané události, která vznikne nezávisle na vůli spoluvlastníků.

6/ Ke dni 22. 9. 2022 zjistil stavební úřad při kontrolní prohlídce, že na střeše Domu se nenachází žádná terasa, jde stavebně o pultovou střechu, která byla zřízena při stavbě podkrovních částí Domu. Pultová střecha má po obvodu instalované kovové zábradlí 120 cm vysoké a krytinu z fólie (*prokázáno Sdělením odboru Stavebního úřadu ze dne 3. 10. 2022, č. j. MC05 213904/2022*). Ke dni 6. 6. 2023 zjistil stavební úřad při kontrolní prohlídce, že plochá střecha Domu byla pokryta ocelovým roštem, na kterém jsou položena jako pochůzná plocha terasová prkna šedé barvy (*prokázáno Protokolem o místním šetření ze dne 6. 6. 2023 a přiloženými fotografiemi*). Dne 7. 6. 2023 stavební úřad uvedl, že provedená stavební úprava střechy nevyžaduje žádné opatření ani povolení stavebního úřadu, stavebník je však povinen opatřit si kladné stanovisko Odboru památkové péče

MHMP (prokázáno Sdělením odboru Stavebního úřadu ze dne 7. 6. 2023, č. j. MC05 120805/2023). Uvedený odbor dne 3. 7. 2023 sdělil navrhovatelce b), že ve věci úprav střechy nevydával závazné stanovisko a vlastník (správce, uživatel) se dopustil porušení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, neboť o něj předem nepožádal, protože bude s odpovědnými osobami zahájeno sankční správní řízení (prokázáno dopisem Odboru památkové péče, Oddělení státní správy památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 3. 7. 2023, č. j. MHMP 1426580/2023).

7/ Z čl. XI. Působnost shromáždění stanov SVJ se podává, že do působnosti shromáždění má (mimo jiné) patřit: b. změna prohlášení o rozdělení práva k Nemovité věci na vlastnické právo k Jednotkám; g. rozhodování o: v. změně v určení Společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky; j. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito Stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Z dalších provedených důkazů soud nezjistil žádné pro věc rozhodné skutečnosti. Další návrhy na doplnění dokazování soud zamítl, neboť je soud považoval za nadbytečné a nemohly by jimi 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 bytových jednotek v Domě. Od 28. 6. 2021 je předsedou SVJ D. K., jenž je i vlastníkem jiných nebytových prostor v Domě. Dne 4. 1. 2023 se konalo Shromáždění, které přijalo pod bodem 4. pořadu jednání usnesení: „Shromáždění Sxxxx xxx xxx xxx xxx5, souhlasí s přenecháním části společných prostor schodištní chodby spojující I. a II. podzemní podlaží budovy č. p. xxx v k. ú. xxx užívané vlastníkem jednotek č. xxx a č. xxx do nájmu tomuto vlastníkovi v rozsahu a za podmínek blíže vymezených v listině označené jako Nájemní smlouva tvořící přílohu pozvánky k tomuto shromáždění (i přílohu zápisu z tohoto shromáždění).“ a pod bodem 7. pořadu jednání usnesení: „Shromáždění Sxxxx xxx xxx xxx xxx5, schvaluje změnu prohlášení vlastníka dle návrhu „Prohlášení vlastníků jednotek – souhlas se změnou“ přiloženého k výše uvedené pozvánce (i k zápisu shromáždění).“ Schválenou Nájemní smlouvu měli dne 14. 12. 2022 uzavřít D. K. coby nájemce a „za pronajímatele“ Haja s. r. o., D. K., M. M., MUDr. D. M., B. R., SNYDERS a. s., RNDr. K. V. a SVJ, jejím předmětem měla být schodištní chodba tvořená přístupovým schodištěm vedoucím z prvního podzemního podlaží Domu do druhého podzemního podlaží Domu, jež je společnou částí Domu. Co se schválené změny prohlášení vlastníka týče, nově bylo vymezeno, že se stanoví způsob užívání společných částí Domu - střechy Domu v rozsahu, v jakém je na střeše vymezena pochozí terasa, tak, že tuto jsou oprávněni užívat výlučně vlastníci jednotek xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, kteří nesou náklady na provoz, opravy a údržbu pochozí terasy ze svého. K výstavbě pochozí terasy nebylo dáno závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy, resp. o toto nebylo před stavbou ani požádáno. Stanovy SVJ zakotvují, že do působnosti shromáždění má (mimo jiné) patřit: změna prohlášení o rozdělení práva k Nemovité věci na vlastnické právo k Jednotkám, rozhodování o změně v určení Společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky, rozhodování v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
6. Uvedený skutkový stav **posoudil soud po právní stránce** následovně:
7. Co se procesní úpravy týče, řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek je řízením ve statusových věcech právnických osob; jde o řízení upravené zákonem o zvláštních řízeních soudních (§ 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních; dále jen „z. ř. s.“) patřící mezi tzv. nesporná řízení [§ 2 písm. e), § 85 písm. a) z. ř. s.]. Srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3307/2016, uveřejněné pod číslem 87/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Tomu soud přizpůsobil označení účastníků, vedení řízení i formu konečného rozhodnutí (usnesení ve věci samé). Pro posouzení merita věci jsou rozhodná následující ustanovení:

8. Podle § 90 odst. 1 z. ř. s. v řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby rozhodne soud o tom, že o rozhodnutí orgánu právnické osoby nejde, hledí-li se na něj, jako by nebylo přijato, i bez návrhu.
9. Podle § 1221 odst. 1 o. z. nevyplyvá-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.
10. Podle § 245 o. z. na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přiči dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.
11. Podle § 1166 (Prohlášení) odst. 1 o. z. při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň: (...) b) údaje o jednotce, zejména: (...) 2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.
12. Podle § 1169 odst. 1 o. z. vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.
13. Podle § 1194 odst. 1 věty první o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
14. Podle § 1189 o. z. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu (odst. 1). Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi (odst. 2).
15. Podle § 1208 o. z. do působnosti shromáždění (mimo jiné) patří: b) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhrad
16. Projednávanou věc je třeba posoudit podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, neboť i když prohlášení, jímž byl dům rozdělen na jednotky, bylo učiněno za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., napadená Usnesení byla přijata až v roce 2023 (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod číslem 21/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019).
17. Jelikož řízení v projednávané věci je řízením o vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu právnické osoby ve smyslu § 90 odst. 1 z. ř. s., soud se nejprve zabýval tím, zda je zde dán nějaký důvod dle § 245 o. z., proč se na napadená Usnesení hledí, jako by nebyla přijata (jinak řečeno, zda jde o usnesení nicotná, jež nemají a nikdy neměla žádné právní účinky; viz i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021, uveřejněné pod číslem 43/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Dospěl přitom k závěru, že **Usnesení jsou nicotná, neboť je shromáždění SVJ přijalo v záležitosti, o které nemá působnost rozhodnout**.

18. Nejvyšší soud již za účinnosti „starého“ občanského zákoníku v usnesení ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 406/2010, uveřejněném pod číslem 64/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, uzavřel, že shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části (§ 4 odst. 2 písm. b/ a c/ zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).
19. V usnesení ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. **26 Cdo 1301/2019**, jež bylo přijato při výkladu „nového“ občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 6. 2020, pak Nejvyšší soud uzavřel, že chtějí-li vlastníci jednotek změnit uspořádání vztahů vymezené v prohlášení vlastníka, musí postupovat podle § 1169 o. z. „To platí i o situaci, kdy má být některá společná část domu (pozemek) nově vyhrazena k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, neboť jde o vzájemné spoluvlastnické vztahy (jejich výkon) vlastníků jednotek (tedy o část týkající se vlastnických vztahů), nikoliv o výkon správy.“
20. „Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví je definována v § 1189 o. z., vyjadřuje specifickou povahu úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví danou dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Osobou odpovědnou za správu je zpravidla společenství vlastníků (§ 1190 o. z.), které je právnickou osobou s omezenou právní osobností (§ 1194 odst. 1 o. z.), jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích [srovnej např. rozsudek ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017 (ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18), rozsudek ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019] vyložil, že § 1189 o. z. v odstavci 1 definuje správu domu a pozemku jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí; pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V ustanovení § 1189 odst. 2 o. z. je pak vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v § 7 a násl.“
21. „Rozhodnutí (dohoda), zda některá společná část domu nebo pozemku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotky bude vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky (a ostatní spoluvlastníci budou z užívání vyloučeni), nelze zařadit pod rozhodnutí, které by bylo nutné či účelné pro řádnou péči o takovou společnou část a bylo v zájmu všech spoluvlastníků, nejde ani o žádnou její opravu, údržbu či modernizaci. Dohoda, že jedna ze spoluvlastníků předmětného pozemku (...) bude část tohoto pozemku užívat jako by byla jeho jedinou vlastníci s tím, že ostatní spoluvlastníci budou z jejího užívání vyloučeni, nemůže být ani smlouvou o nájmu části předmětného pozemku, neboť v případě výlučného užívání společné věci některým ze spoluvlastníků nejde o nájem. Již za předcházející právní úpravy dospěla právní praxe (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99 či ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006, uveřejněný pod číslem 28/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) k závěru, že spoluvlastník vždy užívá nemovitost (její část) z titulu svého (spolu)vlastnického práva, tj. na základě oprávnění vlastníka; od této ustálené judikatury není důvod se odchýlit ani v poměrech nové právní úpravy (§ 1012 o. z.).“
22. „Lze tak uzavřít, že vyhrazení společné části domu nebo pozemku k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků je rozhodnutím, které souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem

spoluvlastnického práva, a proto je lze učinit pouze postupem podle § 1169 o. z., tedy změnou prohlášení.“

23. „Ke změně prohlášení se podle § 1169 odst. 2 o. z. vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; je vyloučeno, aby ke změně prohlášení mohlo dojít bez souhlasu osob, kterých by se dotýkala. Účinnosti dohoda nabývá, až s ní v písemné formě vysloví souhlas vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Úprava v § 1169 o. z. tedy zavádí „dvoustupňovou“ úpravu: v prvním stupni je třeba dosáhnout platné dohody dotčených vlastníků a ve druhém stupni je třeba dosáhnout účinnosti písemným souhlasem potřebné většiny vlastníků. Aplikace § 1169 o. z. není zákonem výslovně vyloučena ani po vzniku společenství vlastníků, a toto vyloučení nelze dovodit ani z jeho povahy.“
24. „V daném případě jsou dotčenými spoluvlastníky všichni vlastníci jednotek, všichni jsou spoluvlastníky předmětného pozemku a měli právo ho užívat. Aby došlo ke změně Prohlášení o vyhrazení společné části domu nebo pozemku do výlučného užívání N. C., museli by uzavřít písemnou dohodu o změně jejich práv a povinností; ta by zároveň nabyla účinnosti, neboť jsou-li dotčenými vlastníky všichni spoluvlastníci, je také dán písemný souhlas požadované většiny („oba stupně“ souhlasu v takovém případě splývají). To se však v dané věci nestalo, neboť navrhovatelé se k dohodě nepřipojili. Nebyla-li uzavřena písemná dohoda všech dotčených vlastníků, nemůže být Prohlášení podle § 1169 o. z. změněno.“
25. „Samotné rozhodnutí SVJ (1. usnesení) ke změně Prohlášení nestačí. Působnost shromáždění vlastníků jako nejvyššího orgánu společenství vlastníků (§ 1206 odst. 1 o. z.) je upravena v § 1208 o. z. a týká se otázek správy domu a pozemku. Je-li společenství vlastníků právnickou osobou s působností omezenou (§ 1194 o. z.) jen na věci týkající se správy domu a pozemku, musí se toto omezení (logicky) vztahovat i na její nejvyšší orgán. Společenství vlastníků proto není oprávněno rozhodovat o otázkách týkajících se vlastnictví či spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. (...)“
26. „Lze tak uzavřít, že chtěl-li některý z vlastníků jednotek, aby se změnilo užívání části společných prostor či pozemku tak, že tato část bude sloužit k jeho výlučnému užívání, bylo zapotřebí postupovat podle § 1169 o. z. a všichni spoluvlastníci těchto společných částí či pozemku museli nejprve uzavřít písemnou dohodu o změně jejich práv a povinností, což se však v dané věci nestalo.“
27. Citované závěry Nejvyššího soudu, přijaté před novelizací o. z. provedenou s účinností od 1. 7. 2020 zákonem č. 163/2020 Sb., se obdobně uplatní i v projednávané věci, na kterou dopadá novelizovaná právní úprava.
28. Co se prvního napadeného usnesení a nájmu schodištní chodby týče, ta je společnou částí Domu a D. K. byl oprávněn ji užívat již z titulu svého spoluvlastnictví společných částí; nemůže ji tedy dát sám sobě (coby jeden z pronajímatelů) do nájmu, a založit si tak výlučné oprávnění chodbu užívat (v této souvislosti srov. i § 1116 o. z. a § 1193 odst. 1 o. z.; k zániku nájemního vztahu dochází splnutím pronajímatele a nájemce v jedné osobě, nájemní vztah tudíž nemůže vůbec vzniknout, je-li pronajímatelem a nájemcem od počátku tatáž osoba).
29. Jinak řečeno, D. K. byl oprávněn chodbu užívat a nakládat s ní jako spoluvlastník, nemůže si tak z pozice pronajímatele uzavřít smlouvu v podstatě sám se sebou a dát si část společné věci, co již užívá, do nájemního užívání. Taková nájemní smlouva nemá žádné právní účinky, a tudíž ani usnesení ji schvalující.

30. Na Nájemní smlouvu ze dne 14. 12. 2022 lze nahlížet podle jejího obsahu nanejvýš jako na dohodu spoluvlastníků společných částí o vyčlenění společné části k výlučnému užívání jedním ze spoluvlastníků – D. K.. Takovou dohodu uzavřít lze. Nicméně vymezení společných částí určených k výlučnému užívání některým z vlastníků je obsaženo v prohlášení vlastníka (§ 1166 odst. 1 písm. b/ bod 2. o. z.), takže vyloučit společnou část domu (resp. část takové části) k samostatnému užívání lze jen změnou prohlášení postupem dle § 1169 o. z., s písemným souhlasem dotčených vlastníků. To se děje zcela mimo působnost SVJ a všech jeho orgánů, neboť nejde o záležitost spadající pod správu domu a pozemku, jak vysvětlil Nejvyšší soud ve shora citovaném usnesení sp. zn. 26 Cdo 1301/2019. Ve vztahu ke schvalování dohody o změně prohlášení vlastníka nemá SVJ právní osobnost (není a nemůže být dle zákona subjektem těchto právních vztahů), pročez ke schválení změny prohlášení ani dohody spoluvlastníků o vyčlenění společné části k výlučnému užívání nemá žádný z orgánů SVJ působnost a shromáždění si takové rozhodování nemůže vyhradit ani postupem podle § 1208 písm. h) o. z. (shromáždění si nemůže vyhradit rozhodování o záležitosti nespadající pod správu domu a pozemku).
31. Uvedené platilo již za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, Nejvyšší soud pak tyto závěry dovodil v poměrech o. z. účinného do 30. 6. 2020 v usnesení sp. zn. 26 Cdo 1301/2019 a i s ohledem na tyto judikaturou dlouhodobě zastávané závěry byla novelou účinnou od 1. 7. 2020 z § 1208 o. z. odstraněna ustanovení o tom, že shromáždění společenství vlastníků má působnost rozhodovat o změně prohlášení a o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky (působnost v těchto věcech nemělo shromáždění ani před novelizací, jak dovodila judikatura, neboť nešlo o záležitosti spadající pod správu domu a pozemku; srov. i § 1208 odst. 1 písm. e/ bod 2. o. z. v účinném znění, podle něhož do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části jen tehdy, nevyžadují-li změnu prohlášení – právě proto, že SVJ do prohlášení vlastníka zasahovat nemůže).
32. Stanovy SVJ dosud kopírují znění § 1208 o. z. účinné před novelizací, pročez je lze vykládat toliko tak, jak vykládal Nejvyšší soud § 1208 o. z. ve znění účinném do 30. 6. 2020 v usnesení sp. zn. 26 Cdo 1301/2019. Založit jimi působnost shromáždění rozhodnout v záležitosti, ve vztahu k níž SVJ vůbec nemá právní osobnost, nelze (takové ujednání by bylo v rozporu s kogentní statusovou úpravou této právnické osoby, tj. s právem týkajícím se postavení osob ve smyslu § 1 odst. 2 o. z.), pročez na posouzení projednávané věci ujednání stanov SVJ ničeho nemění (a soud doporučuje, aby si SVJ dalo jejich znění do souladu s kogentními ustanoveními § 1208 o. z. v účinném znění).
33. Jelikož shromáždění SVJ nemá působnost schvalovat dohody o určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, je usnesení přijaté pod bodem 4. pořadu jednání podle § 245 o. z. nicotné (hledí se na ně, jako by nebylo přijato). Pro projednávanou věc přitom není rozhodné, že § 1169 o. z. nově v odstavci 2 zakotvuje výjimky, kdy ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek; tyto souhlasy se udělují mimo rozhodování jakéhokoli orgánu SVJ (jde o právní jednání jednotlivých vlastníků, nikoli SVJ) s ohledem na absenci právní osobnosti SVJ v těchto věcech. Dohodu příslušných spoluvlastníků, resp. jejich souhlasy, nelze nahradit usnesením shromáždění SVJ, neboť usnesení shromáždění vlastníků je právním jednáním SVJ, nikoli jednotlivých vlastníků. Přitom skutečnost, zda došlo v projednávané věci k uzavření platné dohody o změně prohlášení dle § 1169 o. z., není pro projednávanou věc rozhodná, neboť jeho předmětem je toliko posouzení platnosti napadených Usnesení SVJ.
34. Uvedené závěry platí obdobně i pro usnesení přijaté pod bodem 7. pořadu jednání Shromáždění o změně prohlášení vlastníka týkající se pochozí terasy střechy. Ta dosud nebyla zanesena do prohlášení vlastníka (byla nově vybudována) a její vymezení, jakož i určení pochozí terasy střechy

k výlučnému užívání určitými vlastníky, se může dít jen změnou prohlášení vlastníka dle § 1169 o. z. na základě písemné dohody dotčených vlastníků o změně prohlášení, neboť střecha patří všem vlastníkům coby společná část Domu. Shromáždění nemá působnost rozhodovat o změně prohlášení, neboť SVJ ve vztahu k těmto záležitostem postrádá právní osobnost. I druhé napadené usnesení je tudíž nicotné, neboť bylo přijato v záležitosti, o které nemá shromáždění vlastníků působnost rozhodnout.

35. Ze shora uvedených důvodů soud v souladu s § 90 odst. 1 z. ř. s. výroky I. a II. tohoto usnesení určil, že jsou napadená Usnesení Shromáždění SVJ nicotná.
36. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud výrokem III. tohoto usnesení podle § 1 odst. 3 z. ř. s. ve spojení s § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), tak, že přiznal zcela úspěšným navrhovatelům vůči SVJ právo na náhradu nákladů řízení ve výši 52 101 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplacených soudních poplatků v celkové výši 6 000 Kč (3x 2 000 Kč) a z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží za každého z navrhovatelů (viz důvody usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3964/2015) odměna stanovená dle § 6 odst. 1, § 7 bodu 5., § 9 odst. 4 písm. c) a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a. t.“, „t.“), z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za každý ze tří úkonů právní služby uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava zastoupení, sepsání návrhu na zahájení řízení, účast u jednání 3. 10. 2023), tzn. 9 300 Kč sníženo o 20 % = 7 440 Kč x 5 (násobeno počtem navrhovatelů), tj. celkem 37 200 Kč, včetně tří paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. ve výši celkem 900 Kč a náhrady za daň z přidané hodnoty podle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 21 % z částky 38 100 Kč, jež činí 8 001 Kč. Podle § 149 odst. 1 o. s. ř. přiznal soud tyto náklady k rukám zástupce navrhovatelů. Lhůtu k plnění soud stanovil podle § 160 odst. 1 části věty před středníkem o. s. ř.
37. Soud nepřiznal navrhovatelům náhradu nákladů za repliku ze dne 27. 9. 2023, neboť byla soudu zaslána těsně před jednáním, aniž by navrhovatelé byli soudem k jejímu podání vyzváni, protože šlo v dané fázi řízení o neúčelný úkon právní služby.

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.

Nesplní-li SVJ povinnosti uložené mu tímto rozhodnutím ve stanovených lhůtách, mohou se navrhovatelé domáhat nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce).

Praha 3. října 2023

Mgr. Jolana Stonawská, v.r.
samosoudkyně