

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Miladou Mašínovou ve věci

navrhovatele: Arne Christoffer S., xxx,
zastoupená : Mgr. Lukášem Máchalem, advokátem, Plzeňská 1972/158,
150 00 Praha 5

za účasti: Společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická č.p. 1927, IČ
29017912, Soukenická 1927/9, 110 00 Praha 1, zastoupení: Mgr. Michaelou
Vilhelmovou, advokátkou, Na Můstku 383/1, 110 00 Praha 1

o vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek

t a k t o :

- I. Návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům Soukenická č.p. 1927, IČO: 290 17 912, se sídlem Soukenická 1927/9, Nové Město, 110 00, Praha 1, ze dne 18.5.2017, kterým bylo schváleno znění nových stanov, se zamítá.
- II. Navrhovatel je povinen nahradit účastníkovi na účet jeho právního zástupce náklady řízení ve výši 22.400,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Návrhem došlým původně Obvodnímu soudu pro Prahu 1 dne 21. 8. 2017 se navrhovatel jako člen účastníka domáhal vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění účastníka, které se konalo 18. května 2017 a které schválilo znění nových stanov. Uvedl, že dne 18. května 2017 se konalo shromáždění účastníka, které schválilo nové stanovy, přičemž toto usnesení bylo přijato více než 90% většinou všech členů SVJ, proti přijetí rozhodnutí hlasoval pouze navrhovatel. Schválené nové znění stanov obsahuje článek VI odst. 19, v rámci kterého bylo stanoveno, že k využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů společenství. Toto ustanovení stanov je podle navrhovatele v rozporu se zákonem, když podle ust. § 1194 odst. 1 občanského zákoníku je společenství vlastníků právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, přičemž správou společných částí domu a pozemku se rozumí výhradně činnosti, které jsou v zájmu všech spoluvlastníků (členů SVJ) nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Negativně vymezeno, je správou vykonávanou společenství vlastníků vše, co nenáleží vlastníku jednotky. Naopak pokud se jedná o oprávnění náležející přímo vlastníkově jednotky, ta vyplývají z ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého má vlastník mimo jiné právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt. S odkazem na ust. § 1012 občanského zákoníku lze právo svobodně spravovat byt vykládat jako libovolné a výlučné nakládání s bytem, s čímž souvisí rovněž právo

Shodu s prvopisem potvrzuje Simona Maixnerová.

způsobili skutečně jeho nájemci, účastník tohoto nebyl schopen, což podle jeho názoru znamená, že tvrzení, že škody byly způsobeny nájemci navrhovatele, je nepravdivé. Stanoviska městského úřadu a stavebního úřadu, kterými účastník argumentoval, označil za zcela irelevantní v této věci, k protiaargumentaci účastníka, že navrhovatel na shromáždění neměl žádné námitky vůči definitivní verzi stanov, čímž toto znění ve skutečnosti schválil, uvedl navrhovatel, že tomu tak není, schválit je nemohl, jelikož znění stanov zveřejněné ve sbírce listin se lišilo od posledního podkladu k jednání, tedy se na napadeném shromáždění nejednalo o znění stanov, které bylo následně prezentováno jako schválené. V závěrečném návrhu pak navrhovatel zrekapituloval svoji argumentaci, že usnesení shromáždění účastníka z 18. 5. 2017 o schválení nových stanov je neplatné jednak z procedurálních, jednak z věcných důvodů. Z věcných důvodů se jedná o v čl. VI nepřijatelný zásah do vlastnického práva vlastníků, které nelze tímto způsobem omezit. Nezákonný je rovněž obsah čl. VI odst. 18, který umožňuje projednat a rozhodnout na shromáždění společenství záležitost, která nebyla zahrnuta do programu pouze za přítomnosti a se souhlasem tříčtvrtinové většiny vlastníků, rovněž tak je nezákonný čl. VI bod 18, který stanoví, že je možno na shromáždění se dát na základě plné moci zastoupit pouze jiným vlastníkem nebo tam uvedenou osobou. Z procedurálního hlediska je toto usnesení neplatné z toho důvodu, že shromáždění nebylo řádně svoláno, jelikož, byť pozvánka byla zveřejněna řádně v 15denní lhůtě před konáním shromáždění, připojené znění stanov se však několikrát měnilo, tedy i ve lhůtě kratší než 15 dnů před konáním shromáždění, tudíž nebyly k pozvánce v 15denní lhůtě připojeny podklady k jednání shromáždění. Rovněž tak z toho důvodu, že v definitivní schválené verzi stanov chyběl článek o parkování, který byl původně obsažen v návrhu stanov. Z tohoto důvodu nebylo shromáždění řádně svoláno, následkem čehož je neplatnost jeho usnesení. K provedenímu dokazování výsledky dvou vlastnic bytů v domě se vyjádřil, že tyto výsledky jsou neprůkazné, poukazyval na to, že se jednalo o výslech účastníků nikoli svědků, po obsahové stránce jsou nedostatečné, jelikož tyto výpovědi byly založeny pouze na přesvědčení vyslychaných a neposkytly tudíž žádný přímý důkaz o tom, že by například škody v domě byly způsobeny nájemci navrhovatele. Kromě toho je dle názoru navrhovatele irelevantní, zda případně docházelo k poškozování domu nebo obtěžování sousedů, jelikož v tomto směru je nutno použít jiných právních prostředků, předmětem tohoto řízení je pouze posoudit, zda mohlo být platně přijato napadené usnesení.

2. Účastník označil návrh za neoprávněný a navrhl jeho zamítnutí. Pokud jde o procesní náležitosti při svolávání napadeného shromáždění, ty byly zcela dodrženy, shromáždění bylo řádně svoláno v 15denní lhůtě před datem konání, k pozvánce byl připojen návrh nových stanov, pokud ve lhůtě kratší 15 dnů byly do návrhu stanov zapracovány došlé připomínky členů společenství, pak se jednalo o drobné stylistické úpravy, o kterých byli členové průběžně informováni, a zároveň v každém okamžiku měli možnost se s návrhem stanov seznámit. Pokud nakonec bylo přijato znění stanov, ve kterém nebyl obsažen článek o parkování, který byl obsažen v návrhu, nejde o žádný nedostatek (který by mohl způsobit neplatnost tohoto rozhodnutí), jelikož z povahy věci vyplývá, že shromáždění slouží k tomu, aby bylo přijato na základě předloženého návrhu určité definitivní znění stanov. V tom, že aktuální poslední znění návrhu stanov bylo k dispozici na webových stránkách účastníka týden před konáním shromáždění, nelze s ohledem na to, že o těchto drobných úpravách byli vlastníci průběžně informováni, hodnotit jako nedostatek, který by mohl mít za následek neplatnost přijatého usnesení. Usnesení není neplatné ani po věcné stránce, kdy kotázce změny programu shromáždění oproti pozvánce argumentoval tím, že postup jednání shromáždění společenství vlastníků vyčerpávajícím způsobem upravují ust. § 1206–1204 nového občanského zákoníku a z toho důvodu nelze na shromáždění společenství vlastníků aplikovat ust. § 253 nového občanského zákoníku. Dále k ustanovení ohledně zastupování prostřednictvím jiného

toho byl vědom, protože jinak by neměl důvod vchodové dveře nechávat opravit. V závěrečném návrhu pak účastník setrval na svojí dosavadní argumentaci, zdůraznil, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno omezit vlastnické právo toho vlastníka, který je vykonává na úkor ostatních vlastníků, přičemž v daném případě je návrhovátelem vykonává jednoznačně v rozporu s ust. § 1175 nového občanského zákoníku. Dále zdůraznil, že žádné ustanovení nového občanského zákoníku nezakazuje zařadit další záležitost na program jednání shromáždění až přímo na tomto shromáždění. V neposlední řadě pak poukázal na to, že návrhovátelem navrhuje vyslovit neplatnost usnesení o schválení celých stanov, zatímco jeho argumentace se týká pouze tří článků stanov, takže návrh rozhodnutí nekoresponduje s jeho tvrzeními, takto formulovanému petitu proto nelze vyhovět.

4. Soud provedl účastníky navržené důkazy. Řada tvrzení byla rovněž mezi účastníky nesporná, konkrétně že návrhovátelem je z titulu vlastnictví bytové jednotky členem účastníkem, že shromáždění se konalo 18. 5. 2017, že návrhovátelem hlasoval proti přijetí usnesení o schválení stanov, že pozvánka na napadené shromáždění byla zveřejněna v souladu se stanovami a zákonem ve lhůtě 15 dnů před konáním tohoto shromáždění a že ve lhůtě kratší než 15 dnů před konáním shromáždění došlo kurcivým změnám formulace některých článků stanov (čl. VI bod 19). Z listinných důkazů, z pozvánky na shromáždění SVJ, které se mělo konat 18. 5. 2017, zjistil, že na programu pod bodem 2 bylo schválení stanov SVJ. Ze zápisu z jednání shromáždění společenství vlastníků konaného 18. května 2017 soud zjistil, že pod bodem 2 byly schváleny nové stanovy 90,84 % většinou spoluvlastnických podílů, proti hlasoval návrhovátelem s tím, že nesushlasí se zněním čl. 19 nových stanov. Z nové verze stanov schválené na tomto shromáždění soud zjistil, že čl. VI pojednává o shromáždění společenství vlastníků jako nejvyšším orgánu společenství, kdy podle odst. 2 do výlučné pravomoci shromáždění patří schválení a změna stanov. Z čl. VI bod 8 soud zjistil, že je zde stanoveno, že vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit vlastníka jiné jednotky v domě nebo osobu s trvalým pobytem v domě k jejich zastoupení na zasedání shromáždění a výkonu jejich hlasovacích práv. Je-li členem společenství právnická osoba, jedná za ni na shromáždění statutární orgán nebo zmocněnec na základě plné moci, přičemž ověření podpisu na plné moci se nevyžaduje. Jak vyplývá z dílky tohoto ustanovení, není formulováno tak, že by vlastník nebo spoluvlastník jednotky mohl ke svému zastoupení na shromáždění plnou mocí zmocnit pouze vlastníka jiné jednotky v domě nebo osobu s trvalým pobytem. Toto ustanovení tedy nevyklučuje nechat se zastoupit na základě plné moci jakoukoliv jinou osobou. Z čl. VI bod 18 pak soud zjistil, že toto ustanovení zakotvuje, že záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění dle pozvánky, lze rozhodnout jen se souhlasem tříčtvrtinové většiny přítomných členů. Z článku VI bod 19 těchto stanov soud zjistil, že společenství vlastníků deklaruje, že jde o bytový dům, který je určen k trvalému bydlení vlastníků, a nikoli k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu 3 měsíců. K využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů společenství, přičemž shromáždění tento souhlas neudělí nebo udělený odejme, jestliže existuje riziko, že poskytováním ubytovacích služeb nebo opakovaným krátkodobým pronájmem dojde k rušení nočního klidu, zvýšení bezpečnostního rizika v domě nebo na pozemku, neúměrnému zvýšení produkce komunálního odpadu uživateli domu nebo neúměrnému znečištění společných prostor domu nebo pozemku anebo v minulosti již takový stav nastal. Z návrhu nových stanov zveřejněného 25. 4. 2017 a definitivní verze zveřejněné 15. 5. 2017 soud zjistil, že rozdíl mezi těmito verzemi spočívá pouze ve stylistické úpravě tohoto znění, z hlediska obsahového zde žádný rozdíl není. Pokud jde o znění stanov zveřejněné 25. 4. 2017 a 15. 5. 2017, vycházel soud rovněž z výpovědí Jany M. a Marie P.,

začali do bytu jezdit hosté ve větším počtu, kteří i sami sdělovali, že byt mají pronajatý. Tito hosté obtěžují ostatní majitele bytů hlukem, když se vracejí pozdě v noci. Od doby, co navrhovatel byt pronajímá tímto způsobem, jsou poškozené nově opravené zdi, v domě se objevují odpadky. Z parapetů svého bytu vedoucích do chodby často odklízí odpadky, konkrétně lahve. V jednom případě si povšimla, že byla pokapaná podlaha v domě a tyto kapky vedly k bytu navrhovatele. Jelikož sama nemá zvonek, jí se to netýká, ale od sousedů ví, že na ně často v noci zvoní cizí lidé, kteří se potřebují dostat do domu anebo z jiných důvodů je žádají o pomoc. Dále ví, že druhý den poté, co v noci byl v domě hluk ohledně nějakých zapomenutých věcí odjíždějících hostů, přičemž tuto záležitost nějakým způsobem řešil taxikář, který je odvážel, objevili vyražené nově zrekonstruované dveře do domu. Toto se nikdy předtím nestávalo. Rovněž od doby, co navrhovatel byt krátkodobě pronajímá, se zhoršila bezpečnostní situace v domě, neboť se v domě objevuje spousta cizích lidí, což dříve nebývalo. Přítomností těchto četných hostů dochází mnohem rychleji k opotřebování společných prostor domu, čímž zátveň dochází mnohem rychleji ke znehodnocování investice respektive majetku ostatních vlastníků, neboť v domě byla provedena kompletní rekonstrukce, do které vlastníci investovali svoje finanční prostředky. Tato rekonstrukce je nepřiměřeně znehodnocována zacházením ze strany těchto hostů, jelikož dochází k poškozování stěn, madel apod. Rovněž bylo v poslední poškozeno schodiště tím, že hosté tahají své kufry po schodech, jelikož v domě není výtah (odlomení schodu). Tím jednak dochází k hluku a jednak k nepřiměřenému opotřebování schodů. Také tato vyslychaná potvrzila, že provizorní oprava vchodových dveří byla provedena navrhovatelem, a to tak, aby se daly zamknout, nicméně tyto celodřevěné dveře jsou nadále odštípnuté. Pokud jde o přijatou verzi stanov, potvrzila, že stanovky byly přijaty bez článku XIV odst. 6 ohledně parkování, který byl obsažen v návrhu stanov, přijatá verze jej neobsahuje.

6. Bytové spoluvlastnictví upravují ust. § 1158 a následujících zákona č. 89/2012 (NOZ). Podle ust. § 1158 odst. 1 NOZ je bytovým spoluvlastnictvím spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Podle ust. § 1159 NOZ jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Podle ust. § 1160 NOZ odst. 1 jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Podle ust. § 1189 odst. 1 NOZ 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. Podle ust. § 1194 odst. 1 NOZ společenstvím vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Ust. §§ 1206–1209 NOZ pak upravují shromáždění společenství vlastníků jakožto orgán sestávající ze všech vlastníků, přičemž ust. § 1208 NOZ pak vypočítává, co spadá do působnosti shromáždění společenství vlastníků, přičemž podle ust. § 1208 písm. a) patří do působnosti shromáždění společenství vlastníků změna stanov. Podle ust. § 1209 odst. 1 NOZ je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o dané záležitosti, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o tomto rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět. Podle ust. § 1207 odst. 1 NOZ statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, přičemž podle odst. 2 tohoto ustanovení, nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Ust. § 1175 odst. 1 NOZ pak stanoví, že vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Podle ust. § 1221 NOZ nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů,

- Ostatně v ust. § 1189 odst. 1 je správa domu a pozemku specifikována 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. V duchu toho je dle názoru soudu nutno vnímat správu domu i ve vztahu k účelu, k němuž jsou byty určeny, a v čem konkrétně spočívá výkon vlastnického práva k bytu – trvalé (nerušené) bydlení. Z toho důvodu soud má za to, že bylo v kompetenci shromáždění společenství vlastníků ve smyslu ust. § 1208 písm. a) NOZ v rámci rozhodnutí o změně stanov zakotvit v nich ustanovení o omezení krátkodobého pronájmu bytu.
9. Pokud navrhovatel namítal, že čl. VI bod 8 nepřipustně omezuje možnost nechat se zastoupit na shromáždění zástupcem na základě plné moci, pak soud konstatuje, že tomu tak není, jelikož z dikce tohoto ustanovení nevyplývá žádné omezení, jelikož v něm není výslovně stanoveno, že by se vlastník mohl dát na shromáždění zastoupit pouze vlastníkem jiné jednotky v domě nebo osobou s trvalým pobytem. S ohledem na ust. § 441 odst. 1 NOZ o smluvním zastoupení, které je jakožto obecné ustanovení občanského zákoníku nutno na daný případ aplikovat, je zastoupení na základě plné moci i k hlasování na shromáždění společenství vlastníků v každém případě možné. Stejný závěr byl vysloven i v rozhodnutí 26 Cdo 26 57/2016. Aplikaci tohoto ustanovení nemůže vyloučit odlišná úprava ve stanovách, nehledě k tomu, jak uvedeno shora, vzhledem k dikci tohoto článku VI odst. 8 stanov z něj ani žádné omezení nevyplývá. Nelze tedy, pokud jde o tento článek stanov, než uzavřít, že není v rozporu se žádným zákonným ustanovením, a tudíž nelze dospět k závěru o jeho neplatnosti.
 10. Pokud pak jde o čl. VI odst. 18 přijatých nových stanov, vůči kterému navrhovatel namítal neplatnost s ohledem na ust. § 253 odst. 3 NOZ s tím, že toto konkrétní ustanovení stanoví, že záležitost nezařazenou na pořad zasedání spolku při jeho ohlášení lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů spolku oprávněných o ní hlasovat, pak soud uzavírá, že toto ustanovení se v daném případě, tedy v případě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků neaplikuje. Komplexní (speciální) úprava společenství vlastníků je, jak citováno shora, obsažena v ust. § 1194–1222 NOZ. Odkaz na přiměřené použití ustanovení o spolku je třeba vykládat tak, že se přiměřeně použijí ustanovení o spolku v případě, že speciální ustanovení danou otázku neupravují. Jelikož ust. §§ 1206–1208 pak svolávání, jednání a rozhodování shromáždění společenství vlastníků upravují, z toho důvodu se nepoužijí ustanovení pojednávající o svolávání, jednání a rozhodování členské schůze. Naopak použijí se ust. § 258 a následující NOZ o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, jelikož speciální ustanovení o společenství vlastníků neobsahují vlastní úpravu této neplatnosti. Jelikož tedy (speciální) ustanovení o shromáždění společenství vlastníků neobsahují žádnou specifickou úpravu a tato část ustanovení o spolku se přiměřeně nepoužije, dle názoru soudu není v rozporu se zákonem přijaté rozhodnutí stanov v čl. VI bod 18 o postačující třičtvrtinové většině pro změnu programu jednání shromáždění společenství.
 11. Pokud pak jde o čl. VI bod 19, kterým shromáždění omezilo možnost pronajímat byt krátkodobě nebo k poskytování ubytovacích služeb, kterému navrhovatel vytýkal kromě toho, že takové rozhodnutí svojí povahou nespadá do působnosti shromáždění společenství vlastníků, jak již popsáno shora, rozpor se zákonem také z věcného hlediska, kdy podle názoru navrhovatele nelze takovýmto způsobem omezit vlastnické právo vlastníka bytu, jehož výkon mimo jiné spočívá také v možnosti byt pronajímat. Podle názoru soudu navrhovatel při své argumentaci účelově svoje argumenty zaměřil na tento aspekt výkonu vlastnického práva k bytu, přičemž opomíjí, že vlastnické právo lze svobodně vykonávat pouze v takovém rozsahu, aby tím nedocházelo k narušování téhož práva ostatních spoluvlastníků. Tato základní úvaha vyplývá již z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který, jak citováno shora, stanoví, že každý má právo vlastnit

14. O nákladech řízení pak bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 OSŘ podle úspěchu ve věci, jejich náhrada byla proto přiznána úspěšnému účastníkovi v rozsahu nákladů právního zastoupení podle advokátního tarifu za 8 úkonů právní pomoci po 2.500,- Kč včetně 8 režijních paušálů po 300 Kč a DPH ve výši 21 %.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 21. listopadu 2019

JUDr. Milada Mašínová
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Simona Maixnerová.