



**ČESKÁ REPUBLIKA**

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Hanou Albertovou v právní věci žalobce: STEGO INVEST s.r.o., IČ: 254 43 411, Londýnská 51/2, 460 11 Liberec 11, zast. JUDr. Marina Machytková, advokát AK Machytková, Sedláček, Vaca & spol. , advokátní kancelář, se sídlem advokátní kanceláře 110 00 Praha 1, Dlouhá 16, proti žalovanému: Společenství vlastníků jednotek Hasova 1999, IČ: 270 60 942, Hasova 1999, 143 00 Praha 4, o neplatnost usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek Hasova 1999 ze dne 31. 3. 2011,

**t a k t o :**

- I. Určuje se, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek Hasova 1999, IČ : 270 60 942 se sídlem Hasova 1999, 143 00 Praha 4 ze dne 31. 3. 2011 ve znění : „Pro svolání mimořádného shromáždění vlastníků SVJ je zapotřebí žádost nejméně 18 členů Společenství, kteří mají alespoň  $\frac{1}{4}$  všech hlasů. Žádost musí obsahovat návrh programu jednání s příslušnými podklady projednávaných bodů.“ je neplatná.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**O d ú v o d n ě n í :**

Žalobce se svou žalobou domáhal určení neplatnosti usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek Hasova 1999, IČ : 270 60 942 se sídlem Hasova 1999, 143 00 Praha 4 ze dne 31. 3. 2011 ve znění : „Pro svolání mimořádného shromáždění vlastníků SVJ je zapotřebí žádost nejméně 18 členů Společenství, kteří mají alespoň  $\frac{1}{4}$  všech hlasů. Žádost musí obsahovat návrh programu jednání s příslušnými podklady projednávaných bodů.“.

Svoji žalobu odůvodnil tím, že předmětný bod nebyl na programu na pozvánce pro svolání shromáždění SVJ, o zařazení bylo rozhodnuto ač na samotném shromáždění SVJ, a to ač nebylo přítomno 100% vlastníků jednotek. Změnu stanov pak přijala prostá nadpoloviční většina vlastníků jednotek, nikoli  $\frac{3}{4}$  většina, jak požaduje zákon i stanovy SVJ.

Žalovaný, dále jen Společenství, se vyjádřil tak, že se jednalo o správné rozhodnutí, které reagovalo na situaci, kdy žalobce požaduje svolání shromáždění vlastníků jednotek v době

vánočních svátků a v jiné nevhodné době. Program, který navrhuje není nijak urgentní a nemá ani dostatečné podklady k projednání jím navrhovaného programu. Ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Žalobce však nebyl přehlasovaný vlastník a nesvědčí mu tedy aktivní legitimace k podání žaloby.

Navrhl proto žalobu v celém rozsahu zamítнуть. Později přistoupil na to, aby soud rozhodl o žalobě, a to i tak, že jí vyhoví, ale nepřiznal náhradu nákladů řízení.

Nesporným je, že shromáždění vlastníků bylo svoláno řádně a včas a že se jej účastnil žalobce, který byl vlastníkem jednotek 177, 178 a 179 a v současné době i je vlastníkem jednotky 177. O daném programu se žalobce zdržel hlasování. Sporný bod byl mimořádně zařazen na program shromáždění až na místě samém a na shromáždění nebyli přítomni všichni vlastníci jednotek.

Sporným je zda shromáždění vlastníků přijalo svá rozhodnutí v souladu se zákonem a zda je zde právo žalobce obrátit se na soud podle § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb.

Neplatným by bylo usnesení, které je neurčité, nesrozumitelné, plnění z něj nemožné, obsah a účel není v souladu se zákonem, obchází zákon, příčí se dobrým mravů, není ve formě, kterou požaduje zákon.

Ze zápisu z jednání členské schůze a shromáždění vlastníků jednotek z 31.3.2011 soud zjistil, že předmětný bod programu byl schválen 56,66%, proti nikdo, zdržel 43,34%, a to jednotky 119, 120, 177, 178, 179, tedy i žalobce.

V daném případě podal žalobu vlastník, který nebyl přehlasován. Rozhodnutí ale bylo přijato v rozporu se stanovami, konkrétně článkem 7 odst. 13 písm. a) a v rozporu s § 11 odst. 4 zák. o vlastnictví bytů, kde je ke změně stanov třeba  $\frac{3}{4}$  většiny. Změna stanov byla schválena nadpoloviční většinou, ne  $\frac{3}{4}$  většinou. S ohledem na výše uvedené rozhodl soud o vyhovění žalobnímu návrhu.

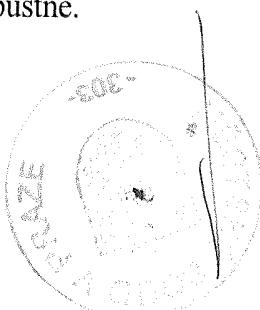
Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 150 o.s.ř., kdy jsou s ohledem na výše uvedené skutečnosti dány důvody hodné zvláštního zřetele.

**Po u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **I z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení prostřednictvím podepsaného soudu k Vrchnímu soudu v Praze.

Protože se žalobce i žalovaný práva na odvolání vzdali po vyhlášení rozsudku, není proti tomuto rozsudku odvolání přípustné.

V Praze dne 21. února 2012

Za správnost:  
Zuzana Pěkná



JUDr. Hana Albertová  
samosoudce