



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl soudkyní JUDr. Jindrou Nejtkovou v právní věci žalobce: **Bytové družstvo Skřivánek, IČ 00043800**, sídlem Stará 2520/45a, 400 11 Ústí nad Labem proti žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek stará 2520/45a v Ústí nad Labem, IČ 27322378**, sídlem Stará 2520a, 400 01 Ústí nad Labem, zast. JUDr. Zbyňkem Pražákem, advokátem, sídlem Jugoslávská 112/23, 407 36 Krásná Lípa, o žalobě na zrušení usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a

t a k t o :

- I. **Žaloba**, aby soud zrušil platnost usnesení přijatého shromážděním Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, IČ 27322378, ze dne 10.11. 2008, v bodě 5, písm. b), kterým shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, schválilo většinou 69,685 % přítomných členů, aby příjmy přijaté z pronájmu společných prostor nebyly vypláceny jednotlivým členům společenství, ale jako jejich příspěvky byly převáděny do fondu oprav **se z a m í t á**.
- II. **Žalobce je povinen zaplatit žalovanému** náklady řízení ve výši Kč 11.880,-, k rukám JUDr. Zbyňka Pražáka, advokáta, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svojí žalobou ze dne 25.2. 2009, doručenou zdejšímu soudu dne 27.2. 2009 domáhal rozhodnutí, aby soud zrušil platnost bodu 5 odstavce b) usnesení, uvedeného v zápisu z jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad

Labem, konaného dne 10.11. 2008, kterým bylo schváleno převedení příjmů z pronájmu společných prostor do dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu většinou hlasů 69,685 % přítomných členů.

Žaloba byla odůvodněna tvrzením, že Bytové družstvo Skřivánek je podle výpisu z katastru nemovitostí členem Společenství vlastníků Stará 2520/45a. Společenství uzavřelo smlouvy o pronájmu části společných částí domu s cizími firmami za úplatu.

Shromáždění vlastníků, které se konalo dne 10.11. 2008 rozhodlo o převedení příjmů z pronájmu společných prostor do dlouhodobé zálohy na opravy. Toto rozhodnutí bylo schváleno většinou hlasů přítomných členů společenství a je uvedeno v zápisu z jednání pod bodem 5 odst. b). Podle názoru žalobce společné prostory nejsou majetkem společenství, ale majetkem jednotlivých vlastníků bytů. Z toho důvodu nemá shromáždění vlastníků právo rozhodnout o příjmech, které jsou vlastnictvím jednotlivých vlastníků bytů. S převodem příjmů z pronájmu do dlouhodobé zálohy na opravy by museli souhlasit všichni vlastníci bytů.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že na shromáždění vlastníků konaném dne 10.11. 2008 bylo přijato usnesení, že shromáždění souhlasí, aby peníze přijaté z pronájmu společných částí domu a nebytových prostor nebyly vypláceny jednotlivým členům společenství, ale jako jejich příspěvky byly převáděny do FO. Pro tento návrh hlasovalo 69,685 % přítomných vlastníků, zdrželo se 5,365 % a proti bylo 24,950 %. Členům společenství bylo zřejmé, že se rozhoduje pouze cash flow. Vlastníci tak rozhodli o tom, že není zapotřebí tento příjem v penězích, připadající na jednotlivého vlastníka podle § 8 odst.2 z.č. 72/1994 Sb., zapotřebí vyplácet jednotlivým spoluvlastníkům a zpětně od nich požadovat finanční příspěvek, ale, že odpovídající část příjmu, připadající na každého jednotlivého člena, je jako příspěvek každého člena převedena přímo do fondu oprav. Jednání společenství je v souladu s čl. VII odst.3 pís. n) Stanov. Shromáždění bylo usnášení schopné, byla přítomna nadpoloviční většina hlasů, k přijetí předmětného bylo zapotřebí, dle ust. § 11 odst. 2 z.č. 72/1994 Sb. nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Ze žaloby není zřejmé, v čem žalobce spatřuje důležitost otázky, o níž by měl soud rozhodnout dle ust. § 11 odst. 3 zák. č.72/1994 Sb. Předmětem sporu je tedy, zda shromáždění vlastníků je oprávněno takto rozhodnout. Žalovaný má za to, že ano a žalobu navrhuje zamítnout.

Soud ve věci nařídil jednání.

Žalobce uvedl, že usnesení přijaté na shromáždění společenství vlastníků jednotek dne 10.11. 2008 schválilo, aby se veškeré výnosy z pronájmu nebytových prostor převedly jako zálohy do fondu oprav. Pro žalobce je toto nepřijatelné. Žalobce je bytovým družstvem, které pracuje a hospodáří podle obchodního zákoníku. V té době mělo a dosud má byty pronajaty, v současné době podíl družstva činí 9,5 %, což představuje 6 bytů, neboť od doby konání shromáždění převádí družstvo byty do vlastnictví družstevníků. V době konání shromáždění platila vyhláška č. 85 z roku 1987, která obsahovala oprávněné ekonomické náklady, které může družstvo předepisovat do nájemného a výnosy z nebytových prostor jsou majetkem družstva a daně z výnosů nelze dát do předepsaných nájmu. Předmětná vyhláška byla zrušena. Jako náhradu této vyhlášky si muselo družstvo ve spolupráci se Svazem bytových družstev vytvořit vlastní směrnici a ta v podstatě kopíruje vyhlášku a stále daň, kterou družstvo odvádí není předmětem, který může dát do nájmu. Žalobce proto žádá, zrušení usnesení ze dne 10.11. 2008 ve znění bodu 5, odst. b).

Žalovaný uvedl, že dle ust. § 15 zákona o vlastnictví bytů jsou vlastníci povinni se skládat na náklady spojené se správou a provozem domu. Za tím účelem platí vždy předem náklady do fondu oprav, aby tyto náklady byly předem kryty. Zákon nepředepisuje, jak a jak často mají vlastníci platit do fondu oprav, ale říká, že výši částky a den splatnosti si rozhodnou vlastníci jednotek na shromáždění. V daném případě všechny příspěvky jsou si rovny a příspěvek do fondu oprav byl schválen odpovídající většinou vlastníků na konaném shromáždění. Dům peníze potřebuje, je po generální opravě pláště a zateplení domu, výtahů a jsou plánovány ještě další nutné opravy a proto se vlastníci rozhodli o zavedení dalšího příspěvku a to ve výši peněz z pronájmu nebytových prostor. Vlastníci současně dohodli, pokud jde o proceduru rozesílání peněz za náklady získané z nájmu nebytových prostor jednotlivým vlastníkům, že tuto proceduru, která by sebou nesla i další náklady za rozesílání peněz, náklady bankovních poplatků, zkrátí tak, že peníze v poměru, v kterém by měly být jednotlivým vlastníkům vyplaceny, půjdou do fondu oprav, jako další příspěvek. Peníze jsou tedy dál vedeny do fondu oprav ve prospěch vlastníků, vlastníci tyto peníze určili jako další příspěvek do fondu oprav a není možné, aby si jednotliví vlastníci určovali, který příspěvek zaplatí, či v jaké výši ho zaplatí.

Soud provedl důkazy čtením listin: výpisem z obchodního rejstříku žalobce oddíl DrXXVI vložka 220, výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek oddíl S vložka 4069, výpisem z katastru nemovitostí vedeným Kast. úřadem v Ústí n. L. list vlastnictví č. 3563 k datu 25.2. 2009, zápisem se shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí n. L. konaného dne 10.11. 2008, pozvánkou na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí n. L. ze dne 23.10. 2008 včetně přiložené informace, stanovami Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a Ústí n. L.

Žalobce k doplnění svého tvrzení v čem spatřuje důležitost záležitosti dle ust. § 11 odst. 3 zák. č. 72/1994 uvedl, že přijaté usnesení způsobuje družstvu každoročně trvalou ztrátu, která spočívá v tom, že odvedenou daň z příjmu z pronájmu společných prostor nemůže dát do nájmu nájemníkům. Nájemníci bytů formou poplatků na správu družstva hradí náklady spojené s řízením a vedením družstva. Tyto peníze tvoří příjmy rozpočtu družstva a jestliže musí z těchto prostředků družstvo uhradit daně z výnosů, které neobdrželo od společenství, tak nájemníci všech družstevních bytů nepřímo přispívají několika nájemníkům v domě společenství do fondu oprav.

Dále má za to, že dle ust. § 11, odst. 5 se uvádí, že při podstatné změně domu, např. jde-li o prodej části domu, tedy kdy je z majetku společenství něco vyjmuto, musí být souhlas všech vlastníků, tedy 100 %. Zákon zaručuje vlastníkově, že nemůže být přehlasován, pokud jde o jeho majetek. Když má vlastník právo zablokovat prodej, má žalobce zato, že má právo zablokovat manipulaci z výnosů z podílu na majetku, který je jeho majetkem. A že i zde musí být 100 % souhlas všech vlastníků. Předmětné usnesení nebylo přijato platně. V tomto případě jedná o usnesení, které překračuje rámec pravomocí kolektivního orgánu - shromáždění vlastníků a poškozuje práva vlastníka.

Soud, na základě shodných tvrzení účastníků vzal, dle ust. § 120 odst. 4 o.s.ř., za prokázané, že žalobce je členem Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, že současný podíl žalobce činí 9,5%, což je 6 bytů, a že dne 11.8. 2008 se konalo řádné shromáždění Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, na němž bylo poměrem 69,685% hlasů přítomných vlastníků, zdrželo se 5,365 % a proti bylo 24,950 %, přijato usnesení bod 5 pís.b), kterým shromáždění souhlasí, aby peníze přijaté z pronájmu společných částí domu a nebytových prostor nebyly vypláceny jednotlivým členům společenství, ale jako jejich příspěvky byly převáděny do FO.

Právní vztahy mezi účastníky se řídí zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví k bytům. Podle ust. § 11 odst. 3 tohoto zákona je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu. (§ 8 odst.2). Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny , rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. V daném případě bylo napadené usnesení přijato na shromáždění vlastníků konaném dne 10.11. 2008, žaloba, aby soud toto rozhodnutí přezkoumal a prohlásil za neplatné byla podána dne 27.2. 2008, tedy v rámci této propadlé lhůty a včas. Z věcného hlediska je tedy oprávnění přehlasovaného vlastníka omezeno pouze na důležité záležitosti.

Soud se proto dále zabýval otázkou , zda žalobní požadavek je důležitou záležitostí o níž by měl soud rozhodovat podle § 11 odst. 3 z.č. 72/1994 Sb. Žalobce tvrdí, že rozhodnutí Společenství vlastníků jednotek, kterým rozhodlo, aby peníze přijaté z pronájmu společných částí domu a nebytových prostor nebyly vypláceny jednotlivým členům společenství, ale jako jejich příspěvky byly převáděny do fondu oprav způsobuje družstvu každoročně trvalou ztrátu, která spočívá v tom, že odvedenou daň z příjmu z pronájmu společných prostor podle stávající směrnice Svazu bytových družstev nemůže dát do nájmu svým nájemníkům.

Podle ust. čl. VII čl. 3. pís e),n) do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o výši příspěvků členů společenství na opravy a úpravy související se správou domu a pozemku, případně o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, rozdělení případného zisku a mimořádného příjmu společenství. Shromáždění je v těchto případech usnášení schopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů společenství, pokud zákon nebo stanova neurčují jinak. Z cit. ust. § 11 odst.3 zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že pokud dojde k většinovému rozhodnutí vlastníků bytových jednotek, jejich rozhodnutí platí a vlastníci, kteří jsou v menšině se musí podrobit přijatému rozhodnutí bez možnosti domáhat se ochrany u soudu, vyjma případů, kdy došlo k rozhodnutí v tak zásadní otázce jakou je důležitá záležitost.

K výkladu pojmu důležitá záležitost se opakovaně vyjádřil Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích, v nichž vyslovil závěr, podle kterého se důležitou záležitostí ve smyslu citovaného ustanovení rozumí taková záležitost, která přímo zasahuje do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Soud má v uvedené věci za to, že rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek bytů o rozdělení zisku, příspěvku do fondu oprav a způsobu jejich placení není důležitou záležitostí, o níž by měl rozhodovat soud podle ust. § 11 odst. 3 z.č. 72/1994 Sb. Uvedeným rozhodnutím nedošlo k zásahu do právního postavení žalobce jako člena Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, ani do podstaty předmětu jeho vlastnictví jako vlastníka bytů nebytových prostorů v domě Stará 2520/45a v Ústí nad Labem, z hlediska jeho využití.

Vzhledem k uvedenému soud žalobu zamítl.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl o podle § 142 odst. 1 o.s.ř., a přiznal žalovanému plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení na straně žalovaného činí částku Kč 11.880,- a tvoří je náhrada za zastoupení advokátem (odměna za řízení v jednom stupni dle vyhl. č. 484/2000 Sb. ve výši 9.000,-, tři náhrady hotových výdajů po Kč 300,-, dle vyhl. č. 177/1996 Sb., a částka Kč 1.980,- odpovídající 20% z odměny advokáta).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení,
k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím zdejšího soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, povinnost uloženou tímto rozsudkem, může
oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Ústí nad Labem dne 30.5. 2012

JUDr. Jindra Nejtková v.r.
soudkyně

Za správnost vyhotovení:
Jana Vildová