

## USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl samosoudcem Mgr. Tomášem Liskovským ve věci

navrhovatelů: a) [redacted], IČO: [redacted]  
[redacted], PSČ [redacted]  
b) [redacted], Z [redacted] K [redacted], datum narození [redacted]  
[redacted],  
oba zastoupení [redacted] P [redacted] P [redacted], [redacted], advokátem

za účasti: [redacted], IČO: [redacted]  
č.p. [redacted],  
zastoupené [redacted] S [redacted], advokátem

**o zrušení ev. neplatnost rozhodnutí shromáždění účastníka**

**takto:**

- I. Určuje se, že usnesení [redacted], přijaté na shromáždění vlastníků jednotek dne 21. 5. 2022 bodem 8, s následujícím zněním: „Shromáždění souhlasí se stavebním oddělením části plochy lobby přiléhající ke stěně oddělující lobby od [redacted] [redacted], a to maximálně v šířce 2,2 m a délce 4,5 m dle umístění v příloze, a s následným přenecháním nově vzniklého prostoru do nájmu Společnosti [redacted] za nájemné ve výši 1 000, Kč měsíčně s inflační doložkou, na dobu určitou 100 let. Shromáždění uděluje tento souhlas pod podmínkou, že veškeré náklady na realizaci změny, včetně projektové dokumentace, ponese v plném rozsahu společnost [redacted]“, je **n e p l a t n é**.
- II. Účastník je povinen nahradit navrhovatelům, k rukám jejich právního zástupce, náklady řízení ve výši 41 532 Kč, do tří dnů od právní moci usnesení.

**Odůvodnění:**

1. Navrhovatelé se domáhali žalobou z 21. 7. 2022 určujícího výroku popsáno ve výroku I tohoto usnesení. Navrhovatelé pak v podání ze dne 24. 11. 2022 navrhli eventuální výrok, že napadené usnesení shromáždění účastníka je neplatné.
2. Oba navrhovatelé odůvodnili shodně žalobní návrh tvrzením, že [redacted] je vlastníkem jednotky č. [redacted] zapsané na LV [redacted] pro katastrální území [redacted]. Navrhovatel [redacted] Z [redacted] K [redacted] je vlastníkem jednotky [redacted] zapsané na LV [redacted] pro katastrální území [redacted]. Obě jednotky jsou vymezeny v budově č. p. [redacted], která je součástí pozemku p. č. st. [redacted] v územním obvodu Katastrálního úřadu pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted]. Dne 21. 05. 2022 proběhlo jednání shromáždění [redacted] [redacted], které mělo pod bodem 8 na programu rozhodnutí o schválení stavebních úprav společných prostor domu č. p. [redacted]. Předmětem

návrhu úprav bylo stavební oddělení části plochy lobby přiléhající ke stěně oddělující lobby – společného prostoru domu, od [REDACTED] se nachází v prostorách jednotky č. [REDACTED]). Návrh počítal s tím, že stavební oddělení bude provedeno formou příčky, když o předmětnou část společného prostoru se zvětší část nebytové jednotky č. [REDACTED]. Stavební úpravu navrhl předseda [REDACTED], společnost [REDACTED] která je ovládána stejnými osobami, kterým patří nebytová jednotka č. [REDACTED], jak bude podrobně rozvedeno níže. Členové [REDACTED] dále hlasovali o tom, zda má [REDACTED] vzniklý prostor (cca 18m<sup>2</sup>) přenechat do nájmu společnosti [REDACTED] za nájemné ve výši 1.000,- Kč měsíčně s inflační doložkou, na dobu 100 let, s tím, že veškeré náklady na realizaci změny, včetně projektové dokumentace, ponese v plném rozsahu společnost [REDACTED]. K návrhu usnesení byla přiložena i grafická příloha, ve které bylo znázorněno umístění vestavby. O tomto bodu bylo na shromáždění [REDACTED] skutečně také hlasováno, když se všichni vlastníci jednotek, s výjimkou navrhovatelů, vyslovili pro realizaci této stavby a hlasovali pro její provedení (dále také jen „Usnesení“).

3. Jak vyplývá ze zápisu shromáždění [REDACTED] ze dne 21. 05. 2022, navrhovatelé byli jediní dva vlastníci jednotek, kteří hlasovali proti znění navrhovaného Usnesení. Oba dva tedy splňují základní předpoklad pro podání návrhu na zrušení rozhodnutí [REDACTED] podle § 1209 OZ. Splněna je pak i druhá podmínka k podání návrhu na zrušení Usnesení. Návrh je podáván v zákonné lhůtě 3 měsíců, která započala běžet dne 21. 05. 2022, tedy v den, kdy bylo Usnesení přijato. Hypotéza právní normy § 1209 OZ podmiňuje právo přehlasovaného vlastníka na podání návrhu na zrušení rozhodnutí existencí tzv. „důležitého důvodu“. Navrhovatelé spatřují důležitý důvod pro zrušení Usnesení především v odsouhlasené výši nájmu, které činí pouhých 1.000 Kč/měsíc, tj. 55Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v centru [REDACTED] a v odsouhlasené době nájemního vztahu, která má trvat celých 100 let. Navrhovatelé jsou přesvědčeni o tom, že Usnesení, kterým bylo schváleno nájemné ve výši pouhých 1.000 Kč za měsíc, ve svém důsledku zasahuje do podstaty předmětu vlastnictví, a to z hlediska účelu jeho využití. Jedním z účelů využití vlastnického práva k nemovitosti je bezesporu její pronájem. Pokud jsou však prostory pronajímány za takto nízké nájemné, které je několikanásobně nižší než nájemné tržní, dochází k tomu, že potenciál využití vlastnického práva není z velké části naplňován, vlastnické právo je neoprávněně omezováno.
4. Podle navrhovatelů napadené usnesení účastníka řízení ve své podstatě mění prohlášení vlastníků jednotek, se kterým musí podle § 1169 OZ souhlasit všichni ti, jejichž práv a povinností se změna dotkne. Napadené usnesení obchází zákon, když předmětná plocha je ze společných částí vyjímána ve prospěch přízemní nebytové jednotky (vlastněné osobami, které ovládají [REDACTED] prostřednictvím své funkce statutárního orgánu) – k takové operaci je však potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Protože 100% shoda neexistuje, předseda společenství vymyslel konstrukci 100letého pronájmu pod tržní cenou, kterou právními předpisy stanovené kvorum obchází. Usnesením se reálně (nikoli však právně) mění velikost podílů na společných částech nemovitosti, a to pro všechny vlastníky jednotek (nebytová jednotka vlastněná stejnými osobami, jaké vedou [REDACTED], bude o předmětné prostory pro příštích 100 let větší). Doba nájemního vztahu v trvání 100 let v podstatě znemožňuje současným vlastníkům jednotek s pronajímaným prostorem po zbytek jejich života jakkoliv disponovat, a to aniž by jim za to náleželo odpovídající – tržní finanční protiplnění. Dalším přímým důsledkem, který předkladatel návrhu ostatním vlastníkům jednotek zatajil (předkladatel návrhu, tedy předseda [REDACTED], je velmi obratný manipulátor a informace předkládá ostatním vlastníkům takovým způsobem, že se zdá, že všechno je vlastně v pořádku a pro vlastníky jednotek dokonce výhodné (budou si přeci mezi sebe rozdělovat navíc 1.000 Kč měsíčně, to, že by to měla být částka cca desetinásobná, se vlastníci z návrhu již nedozví), že tím, že se obešla zákonem předvídaná změna prohlášení vlastníka, tak skutečnost, že nebytová jednotka č. [REDACTED] bude mít větší plochu, se nepromítne do rozúčtování nákladů na služby, na které se budou

skládat ostatní vlastníci jednotek. Tedy to, co se mezi ostatní vlastníky jednotek rozdělí z titulu „nájmu“, vlastníci jednotek za vlastníka [redacted] odvedou při rozúčtování služeb (se kterým se při stanovení nájemného nepočítalo). Odsouhlasený návrh předsedy [redacted] tak reálně znamená, že vlastník nebytového prostoru – [redacted], získal tyto společné prostory na 100 let zadarmo.

5. Dále navrhovatelé shodně uvedli, že Nejvyšší soud již ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1301/2019 mimo jiné uvedl: „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.“ Prohlášení však změněno nebylo. Z výše uvedeného tedy dle navrhovatele jednoznačně vyplývá, že byly naplněny všechny předpoklady pro naplnění důležitého důvodu a pro zrušení usnesení [redacted], tak jak jsou vymezeny v rozhodnutí NS [redacted].
6. Jako další důležité důvody a okolnosti pro rozhodnutí soudu navrhovatelé shodně uvedli, že s návrhem stavebních úprav nesouhlasil navrhovatel b) [redacted]. Z [redacted] K [redacted], který je autorem projektu celého objektu č. p. [redacted]. Vzhled i dispoziční uspořádání objektu č. p. [redacted] jsou chráněny autorským právem, když se jedná o objekt jedinečný. [redacted] historicky s navrhovatelem projednávalo některé změny objektu, v předmětné věci však navrhovatele ignorovalo. V případě realizace stavebních úprav by tedy došlo k neoprávněnému zásahu do jeho autorských práv, konkrétně do práva na nedotknutelnost díla podle § 11 odst. 3 autorského zákona.
7. Pro dokreslení navrhovatelé předstředli soudu celou majetkově právní situaci společenství vlastníků jednotek (účastníka řízení). Vlastníkem jednotky č. [redacted], zapsané na LV [redacted], ve které se nachází prostory [redacted] je společnost [redacted], se sídlem [redacted], ICO: [redacted]. Jednateli této společnosti jsou pánové [redacted] M [redacted] I [redacted], dat. nar. [redacted] a [redacted] F [redacted] I [redacted], dat. nar. [redacted]. Jediným společníkem společnosti [redacted] je společnost [redacted], ICO: [redacted], která je taktéž jediným společníkem společnosti [redacted], ICO: [redacted]. Posledně jmenovaná společnost je pak statutární orgánem [redacted]. Společnost [redacted] zastupuje při výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek již výše zmíněný pan [redacted] F [redacted] I [redacted]. Pánové F [redacted] I [redacted] a M [redacted] I [redacted] jsou taktéž vlastníky jiných jednotek v budově č. p. [redacted]. V posledních několika letech dochází k soustavnému obohacování na úkor majetku [redacted], a to jejím statutárním orgánem - společností [redacted], zastoupené pány I [redacted] a I [redacted], resp. osobami, které tuto společnost ovládají. Statutární orgán činí pravidelně rozhodnutí, která jsou ve prospěch toliko společnosti [redacted], potažmo [redacted] (obě společnosti ovládají), nikoliv ve prospěch všech vlastníků jednotek. O tom svědčí i skutečnost, že společnost [redacted], která je provozovatelem [redacted] využívá od roku 2019 bezplatně, výlučně a bez jakéhokoliv právního titulu prostory terasy – společného prostoru, které mají rozlohu přes 100 m<sup>2</sup>. Za normálních okolností by [redacted] mohlo za pronájem takovýchto prostor inkasovat více než 300.000 Kč/měsíc. Při stanovení výše nájemného v dané lokalitě lze orientačně vycházet z OZV města [redacted] č. [redacted], o místních poplatcích. Podle vyhlášky činí poplatek za umístění zařízení pro poskytování prodeje (předzahrádka) 100 Kč/m<sup>2</sup>/den. [redacted] tak od roku 2019 vznikla škoda v řádech několika milionů korun. Přesto to statutárnímu orgánu [redacted] nestačí.
8. Účastník navrhl žalobu zcela zamítnout. Účastník řízení učinil nesporným, že dne 21. 5. 2022 proběhlo jednání shromáždění [redacted] a přijalo usnesení tak, jak je uvedeno v čl. I odst. 1.2 žaloby. Nesouhlasil však s právním i skutkovým hodnocením povahy usnesení tak, jak ho prezentují navrhovatelé. Stávající lobby je

značně naddimenzované. Při běžném provozu v domě zůstává značná část jeho plochy nevyužita, tedy nepřináší účastníkovi řízení, resp. vlastníkům jednotek, žádný užitek. Právě naopak, velká plocha lobby generuje nezanedbatelné náklady na údržbu, zejména v zimních měsících, a především pak na vytápění. Na záměr stavebně oddělit část plochy lobby nelze nahlížet jako na vyhrazení společné části domu k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků, ale jako na projev účelné a hospodárné správy společné věci. Prostor, který by takto vznikl, by nebyl „vyhrazen k výlučnému užívání“, ale pronajat za úplat. Pronájem prostoru by přinášel účastníkovi řízení trvalý užitek. Argumentace navrhovatelů judikátem Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1301/2019 tak není příhodná. Nájemné ve výši 1.000,- Kč za měsíc považuje účastník řízení za odpovídající. Vzniklý prostor není možné srovnávat s nebytovými prostory určenými ke komerčnímu pronájmu. Vzniklý prostor nelze vzhledem k jeho umístění a velikosti fakticky pronajmout nikomu jinému, než vlastníkovi sousedící jednotky č. [REDAKCE]. Při stanovení výše této částky bylo zohledněno též to, že stavebním oddělením části plochy lobby by se jednak zmenšil objem společných prostor k vytápění, jednak ve vzniklém prostoru měla být umístěna chladicí technologie produkující teplo (na náklady vlastníka jednotky č. [REDAKCE]), které by bylo odváděno do společných prostor a tím přispívalo k jejich vytápění. Tato synergie by účastníkovi řízení přinesla významné úspory na nákladech na vytápění společných prostor. Nájemné by též bylo pravidelně valorizováno podle míry inflace. Doba nájmu sjednaná na dobu určitou 100 let může sice působit nepřiměřeně, nicméně je třeba zohlednit ustanovení § 2000 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého by bylo možné, aby se obě stany po uplynutí doby deseti let domáhaly zrušení smlouvy, pokud by shledaly, že smlouva zamýšlený užitek nepřináší. Ani ujednání o době nájmu v této délce tak neoslabuje zásadním způsobem postavení účastníka řízení jako pronajímatele. O širokém přijetí výše uvedené argumentace ze strany vlastníků jednotek svědčí to, že usnesení bylo přijato většinou [REDAKCE], což odpovídá 96,41%. Proti usnesení hlasovali pouze navrhovatelé. Důvody pro odmítnutí usnesení z jejich strany však účastník řízení spatřuje spíše ve sporech mezi navrhovatelem a) a účastníkem.

9. Dále účastník uvedl, že výstavba bytového domu – budovy č. p. [REDAKCE] byla developerským projektem navrhovatele a) - [REDAKCE], který výstavbu též jako stavebník realizoval. Po převzetí jednotek vymezených v bytovém domě, se projevil vady společných částí domu, které byly účastníkem řízení a členy společenství reklamovány. Část z vytknutých vad sice byla společností [REDAKCE] odstraněna, nicméně přinejmenším dále uvedené vady doposud odstraněny nebyly: a) vadné provedení systému vytápění a ohřevu TUV, b) vadné provedení požárního uzávěru [REDAKCE], c) vadné provedení izolací 2. podzemního podlaží. Účastník řízení nejprve dopisem ze dne 16. 8. 2021 uplatnil nárok na odstranění vad opravou věci, resp. uvedením věci do souladu s platnými právními a technickými normami, následně pak dopisem ze dne 12. 11. 2021 nárok na slevu z kupní ceny v celkové výši 2.200.000,- Kč. Spory mezi účastníkem řízení a navrhovatelem [REDAKCE] plynoucí ze skutečností uvedených výše doposud nebyly uspokojivě uzavřeny. V této situaci navrhovatel [REDAKCE] využívá každé příležitosti, aby na účastníka řízení vyvinul tlak a přiměl jej k ústupkům. Odtud dle názoru účastníka pramení též tvrzení navrhovatelů o údajném soustavném obohacování statutárního orgánu na úkor majetku společenství. Účastník řízení toto tvrzení samozřejmě odmítl, nicméně vzhledem k tomu, že dle jeho názoru s předmětem tohoto řízení nijak nesouvisí. Pokud jde o navrhovatele b) - [REDAKCE]. Z [REDAKCE] K [REDAKCE], je třeba zmínit, že je autorem projektu / architektonického řešení budovy č. p. [REDAKCE]. Při projednávání předmětného usnesení na shromáždění vyjadřoval navrhovatel [REDAKCE]. Z [REDAKCE] K [REDAKCE] nesouhlas nikoli proto, že by zpochybňoval účelnost této dispozice s majetkem účastníka řízení, ale především proto, že se obával zásahu do svého autorského díla. Účastník řízení nezpochybňuje právo navrhovatele [REDAKCE]. Z [REDAKCE] K [REDAKCE] vystupovat na ochranu svého autorského díla, nicméně má za to, že právní řád pro to nabízí jiné nástroje, než je žaloba na zrušení rozhodnutí shromáždění [REDAKCE]. Z výše uvedených důvodů má účastník řízení za to, že volí-li

navrhovatelé pro prosazení svých vlastních zájmů a nároků nesouvisejících se zájmem chráněným ustanovením § 1209 občanského zákoníku žalobu na zrušení rozhodnutí, jedná se z jejich strany o zneužití práva.

10. Navrhovatelé k námitkám účastníka dále uvedli, že pokud jde o údajnou naddimenzovanost vstupní lobby – lobby je pochopitelně velká a má být velká. Jde o důstojný prostor vstupní haly a recepce, který kromě technických parametrů veřejného prostoru (minimální kubatura apod.) má vypadat reprezentativním způsobem úměrným charakteru celé stavby. Předmětem sporu však není velikost lobby, ale obcházení právních předpisů a poškozování zájmů vlastníků jednotek ze strany žalovaného. Tvzení účastníka, že na záměr oddělit část společného prostoru (lobby) nelze nahlížet jako na vyhrazení společné části k výlučnému užívání některému z jeho vlastníků, je pochopitelně nesmyslný. Pokud vezmu část vstupní lobby, obestavím ji a propojím ji s nebytovou jednotkou soukromé osoby tak, že jediný přístup do odděleného prostoru je z nebytové jednotky, tedy pokud nikdo jiný než vlastník (či uživatel) uživatel nebytové jednotky nemůže objektivně užívat tuto oddělenou část původně společného prostoru, pak nejde o nic jiného než vyhrazení části společných částí domu k výlučnému užívání některého se spoluvlastníky tohoto domu. Zmenšení společných částí domu na úkor některého ze spoluvlastníků se pochopitelně dotkne všech spoluvlastníků. V souladu s právními předpisy i citovanou judikaturou (viz rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 1301/2019) je k přijetí napadeného rozhodnutí potřeba souhlas všech vlastníků jednotek. Maskovat toto rozhodnutí výkladem o hospodárné správě společných prostor není možné, jde o porušení právních předpisů a obcházení zákona. Ani adjektivum „hospodárný“ použité účastníkem při popisu údajné správy není adekvátní obsahu napadeného rozhodnutí. O hospodárné rozhodnutí by šlo, pokud by mělo pro [redacted] pozitivní efekt, tj. v případě nájmu by byl hrazen obvyklý nájem, v případě převodu do vlastnictví by byla uhrazena obvyklá cena. Napadené rozhodnutí stanovuje cenu za užívání výrazně nižší, než kolik činí cena obvyklá, a to na úkor všech vlastníků jednotek v domě, s výjimkou vlastníka zvětšovaného nebytového prostoru, provozujícího v nebytovém prostoru [redacted] (tedy komerční provoz). Pokud by podlahová plocha odsouhlaseného návrhu byla 9.02 m<sup>2</sup>, pak se jedná o nájemné ve výši cca 110 Kč/m<sup>2</sup> nebytového prostoru v centru [redacted]. To odpovídá obvyklé ceně někdy před 10 lety. Účastník se vůbec nevyjadřuje ke skutečnosti, že zvětšení plochy nebytového prostoru – [redacted], se pochopitelně promítne do vyúčtování služeb (a tedy i celkového rozúčtování nákladů mezi všechny spoluvlastníky budovy), protože vlastníkově nebytového prostoru se plocha jednotky fakticky zvětší a úměrně tomu by se měl zvětšit i jeho podíl na úhradě nákladů na služby. Napadené rozhodnutí toto (stejně jako další podstatné podmínky užívání) neřeší. V případě, že by napadené rozhodnutí nebylo zrušeno, bude docházet na straně vlastníka jednotky k bezdůvodnému obohacení a to dvojího druhu – jednak bude za užívání prostor platit výrazně nižší nájem než obvyklý, jednak z takto výlučně užívané plochy nebude hradit adekvátní podíl na nákladech, to na úkor ostatních vlastníků jednotek - v obou případech se bude vlastník nebytové jednotky – [redacted], společnost [redacted] díky návrhu statutárního orgánu žalovaného [redacted], obohacovat na úkor ostatních členů žalovaného. Asi není třeba zvlášť opětně připomínat, že obě společnosti, tedy [redacted] a [redacted] mají společného majitele, společnost [redacted] a že všechny tři společnosti jsou ovládány stejnými lidmi – pány F [redacted] I [redacted] a M [redacted] I [redacted], případně jejich rodinnými příslušníky a že tito pánové sami vlastní v předmětném domě další jednotky. Za pozornost stojí možná zdůraznit, že oba pánové získali od řady ostatních vlastníků plné moci, na základě kterých rozhodují za vlastníky jednotek a že jimi ovládaná společnost [redacted] – statutární orgán žalovaného, si zajistila od většiny spoluvlastníků největší jednotky – společné garáže, mandát rozhodovat za spoluvlastníky této jednotky jako zástupce spoluvlastníků. Váha hlasů samotné jednotky činí cca 25% (jednotka zabírá prakticky celý suterén). Uvedené má pochopitelně vliv na procento hlasů, kterým bylo rozhodnutí schváleno.

Na uvedené žalobce dopředu upozorňoval v emailové komunikaci. Účastník veřejně slíbil změnu zastoupení vlastníka garáže i nerealizaci záměru, pokud bude i menšinový odpor – nic z toho pochopitelně nedodržel. To, co statutární orgán účastníka chystá, bylo patrné již z obsahu pozvánky na shromáždění vlastníků jednotek a navrhovatel a) na to všechny upozorňoval a proti způsobu kontroly čtvrtiny hlasů prostřednictvím zplnomocnění statutárního orgánu protestoval, jednatel statutárního orgánu účastníka mu veřejně nabídl, že zastoupení spoluvlastníků nebytového prostoru garáže může být konstruováno jinak, navrhovatel a) nabídnul k vyvážení rozhodování sebe, načež k žádné změně pochopitelně nedošlo (viz emailová komunikace 04-05/22). Pokud jde dobu určitou 100 let, žalovaný připouští, že tato doba může působit nepřiměřeně a odkazuje na speciální úpravu obsaženou v § 2000 o. z. Účastník ovšem pomíjí, že předmětné ustanovení je uvozené obecnou podmínkou „bez vážného důvodu“, jejíž naplnění se bude nejprve zkoumat, jakož i skutečnost, že nárok na zrušení smlouvy není dán a závisí na uvážení soudu. Soud pak může závazek zrušit, pokud dojde ke změně okolností, což je opět obecná norma a není ani jasné, zda taková okolnost nastane. Argumentace žalovaného je nesmyslná, zvrácená a absurdní, otázku je třeba položit opačně. Neexistuje rozumný důvod, proč by se měla část nebytového prostoru pronajímat pod cenou na délku delší než lidský život, když naopak přirozené by byl případný pronájem na dobu určitou, 5 či 10 let. Zvolená konstrukce je evidentně účelová. Pro vlastníky jednotek v domě neexistuje žádný racionální důvod, na základě kterého by omezili své spoluvlastnické právo ke společným prostorám na sto let, bez jakýchkoli podmínek pro dřívější ukončení, navíc pod obvyklou cenou. Takový důvod samozřejmě existuje na straně společnosti [redacted], která si prostřednictvím jí ovládaného statutárního orgánu žalovaného i prostřednictvím plných mocí ovládnutého shromáždění vlastníků zajistila pro druhou jí ovládanou společnost [redacted] rozšíření její nebytové jednotky – [redacted], na příštích 100 let za zanedbatelný poplatek a bez možnosti předčasného ukončení ze strany [redacted]. Pro vlastníka nebytové jednotky pak jakákoliv budoucí změna v názoru [redacted] nebo v osobě statutárního orgánu nebude mít vliv na možnost za symbolický poplatek a bez hrazení dalších souvisejících nákladů, které ostatní vlastníci jednotek hradí. Tvrzení účastníka, že o širokém přijetí žalovaným zastávané argumentace svědčí přijetí napadeného rozhodnutí většinou 96,41% hlasů je nepravdivá. Jak vyplývá ze zápisu z předmětného shromáždění, pro usnesení hlasovalo 73,6% přítomných hlasů (šlo vesměs o pány I [redacted], I [redacted] a jimi ovládané nebo zastoupené subjekty), proti hlasovalo 21,6 %, tedy nikoli pouze žalobci a 4,8% se zdrželo. Žádná široká podpora, bylo schváleno předem plánovaným a připraveným způsobem přesně tak, jak zástupce navrhovatele a) dopředu upozorňoval. Dále navrhovatelé k obraně účastníka uvedli, že pánové I [redacted] a I [redacted] prostřednictvím firemních struktur a udělených plných mocí ovládli provoz apartmánového hotelu a z vlastnické pozice provoz [redacted]. Ze svého postavení nyní na úkor ostatních vlastníků v domě ekonomicky těží a zvýhodňují vlastní podnikání na úkor ostatních vlastníků jednotek (viz např. předmětné rozšíření nebytové jednotky na 100 let na úkor společných prostor či bezplatné užívání společné části budovy – terasy – výlučně ve prospěch vlastníka nebytové jednotky [redacted] – jimi ovládané společnosti [redacted]). Navrhovatel a) na uvedené skutečnosti dlouhodobě poukazuje a jednatel statutárního orgánu žalovaného, pan I [redacted], odvádí pozornost vlastníků jednotek od jeho ekonomických aktivit reklamami závad, za které údajně odpovídá žalobce, kterého košatě osočuje ze všech provozních problémů jím řízeného hotelu. Vedle toho pánové I [redacted] a I [redacted] odvádí pozornost vlastníků jednotek zahajováním a vedením nesmyslných soudních sporů proti navrhovateli a). Většina těchto sporů je pravomocně skončena (ve prospěch prvního žalobce), to však nepochybně nezabrání zahájení sporů dalších. Náklady těchto sporů pak vyúčtovávají ostatním vlastníkům jednotek s argumentem, že spory byly zahájeny v jejich zájmu. Z vyjádření účastníka ohledně porušení autorských práv [redacted]. [redacted] K [redacted] vyplývá, že žalovaný si zásahu napadeného rozhodnutí do autorských práv navrhovatelé b) je vědom, to mu však nebrání svůj zájem navzdory těmto právům prosadit s cynickým odkazem na to, že

druhý žalovaný se proti jejich jednání může bránit jinými způsoby než podanou žalobou. Napadeným rozhodnutím tak není jenom porušován a obcházen zákon (viz výše), rozhodnutí představuje vědomé jednání v rozporu s dobrými mravy a ze strany členů statutárního orgánu porušení povinnosti jednat loajálně a s péčí řádného hospodáře. Tvrzení účastníka, že podání předmětné žaloby je zneužitím práva, navrhovatelé nepochopili a proto se k němu blíže nevyjadřují, považují je však s ohledem na výše uvedené za absurdní. Navrhovatelé nadále pokládají za důležité důvody předvídané v §1209 o.z. skutečnost, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy prostou většinou hlasů přítomných na shromáždění, že rozhodnutí obchází platné právní předpisy, když fakticky dochází ke dlouhodobé změně velikosti sousední nebytové jednotky, což by mělo být řešeno převodem vlastnického práva a odpovídající změnou velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů, aniž by toto bylo odsouhlaseno všemi vlastníky 4 jednotek v domě a aniž by tato změna byla promítnuta do odsouhlasených principů hospodaření a dělení společných nákladů, že rozhodnutí nepřiměřeně a bez rozumného důvodu omezuje žalobce (jakož i ostatní vlastníky v domě) v užívání společného prostoru a na extrémně nepřiměřenou dobu, že rozhodnutí bez rozumného důvodu poškozuje žalobce (jakož i ostatní vlastníky v domě), když rozhodnutá protihodnota je pod cenou obvyklou, jakož i skutečnost, že rozhodnutí je obecné, neupravuje přesně podmínky omezení společných prostor, pouze konstatuje podmínky důležité pro vlastníka sousedního nebytového prostoru (doba určitá, tedy jednoduše nezrušitelná, fixní cena hluboko pod obvyklou cenou).

11. Mezi účastníky byla nesporná skutková tvrzení a soud vzal za zjištěné, že navrhovatel a) je vlastníkem jednotky č. [REDACTED] zapsané na LV [REDACTED] pro katastrální území [REDACTED] a navrhovatel b) je vlastníkem jednotky [REDACTED] zapsané na LV [REDACTED] pro katastrální území [REDACTED]. Obě jednotky jsou vymezeny v budově č. p. [REDACTED], která je součástí pozemku p. č. st. [REDACTED] v územním obvodu Katastrálního úřadu pro [REDACTED] kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED].
12. Dále bylo mezi účastníky nesporné a soud vzal za zjištěné, že se konalo shromáždění vlastníků jednotek (účastníka) dne 21. 5. 2022 a pod bodem VIII. jeho programu bylo odsouhlaseno usnesení, které je blíže popsáno v tomto bodu a žalobním návrhu pod bodem I. odst. 1, 2 o stavebním oddělení části plochy loby přiléhající ke stěně oddělující lobby s tím, že vzniklý prostor o rozměru 4,5 m x 2,05 účastník přenechá do nájmu společnosti [REDACTED] za nájemné ve výši 1 000 Kč měsíčně s inflační doložkou na dobu 100 let. Nesporný je i budoucí účel využití tohoto prostoru na suchý sklad a umístění chladicího boxu pro rozšíření prostor kuchyně.
13. Ze zápisu ze shromáždění účastníka ze dne 21. 5. 2022 soud zjistil, že pro přijetí napadeného usnesení hlasovalo celkem 73,6 % přítomných vlastníků, proti přijetí usnesení hlasovali navrhovatelé a) a b) v procentním vyjádření jejich hlasů 21,6 % a hlasování se zdrželo 4,8 % přítomných vlastníků.
14. Dále bylo mezi účastníky nesporné a soud vzal za zjištěné, že nebytová část domu nazvaná jako lobby je společný prostor, resp. společnou částí určenou v prohlášení vlastníka pod písmenem c) a k tomuto společnému prostoru mají všichni spoluvlastníci podíl, který je rovněž vyjádřen podle tohoto prohlášení, resp. zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnickém.
15. Dále bylo mezi účastníky nesporné a soud dal za zjištěné, že nebytový prostor sousedící s lobby prostorem, který by měl být dveřmi propojen a je v současné chvíli v pronájmu za účelem provozování [REDACTED], je ve vlastnictví společnosti [REDACTED], tato společnost vlastní v domě kromě bytu č. [REDACTED], i tento nebytový prostor pod číslem [REDACTED]. Dále i nebytový prostor č. [REDACTED] a [REDACTED].

16. Účastník k právě popsanému dodal, že zamýšlená nájemní smlouva má být uzavřena se společností [REDAKCE], a to na straně nájemce a na straně pronajímatele účastníkem řízení, za kterého jako statutární orgán rovněž vystupuje [REDAKCE].
17. Dále bylo mezi účastníky nesporné a jsou za zjištěné, že k návrhu usnesení, které je napadeno žalobou, byly v době konání shromáždění připojeny grafické plány zamýšlené stavební úpravy.
18. Z předloženého grafického návrhu, [REDAKCE]“ soud zjistil, celková výměra zamýšlené oddělené části plochy lobby baru činí 9,02 m<sup>2</sup>. Zamýšlená stavebním úpravám sestává z ohraničeného prostoru, který je otvorem o rozměru 1000 × 2000 mm nebo dvěma propojen z [REDAKCE] [REDAKCE], když tato [REDAKCE] se nachází v prostorách jednotky č. [REDAKCE].
19. Z osmi fotografií předložených účastníkem soud zjistil, že zamýšlená stavební úprava popsaná v předchozím odstavci má zmenšit společné prostory domu č. p. [REDAKCE] v jeho přízemí – tzv. lobby, tak jak soud zjistil i z výše popsaného grafického návrhu, [REDAKCE]“.
20. Dále bylo mezi účastníky nesporné a soud vzal za zjištěné, že z výpisu z veřejného rejstříku účastníka je zřejmé, že společnost [REDAKCE] vykonává funkci předsedy společenství a při výkonu jmenované společnosti ji zastupuje pan F. [REDAKCE] I. [REDAKCE]. Dále z výpisu z veřejného rejstříku [REDAKCE] je zřejmé, že jmenovaný F. [REDAKCE] I. [REDAKCE] a [REDAKCE] I. [REDAKCE] jsou členy představenstva této společnosti ve funkci člena a předsedy. Dále je nesporné, že oba právě jmenovaní (p. I. [REDAKCE] a [REDAKCE] I. [REDAKCE]) jsou jednateli společnosti [REDAKCE]. Společníkem jmenované společnosti je pak společnost [REDAKCE]. Pan I. [REDAKCE] a [REDAKCE] I. [REDAKCE] jsou jednateli společnosti [REDAKCE]. Společníkem je společnost [REDAKCE].
21. Ze znaleckého posudku č. 1504/13/2022 ze dne 27. 11. 2022 soud zjistil, že jeho zadavatelem byl právní zástupce navrhovatelů. Úkolem znalcem bylo stavení kupní ceny výše nájemného části nemovitosti, konkrétně části prostoru lobby přidružovaného k jednotce [REDAKCE], vše v objektu č. p. [REDAKCE] na st. par. číslo [REDAKCE], v katastrálním území a obci [REDAKCE]. Znalec [REDAKCE] T. [REDAKCE] V. [REDAKCE], zapsaný pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, stanovil výši nájemného popsané části prostoru ve výši 13 700 Kč měsíčně. V případě prodeje by činila kupní cena 2 054 050 Kč. Znalec stanovil jako kupní cenu i výši nájemného části lobby o celkové výměře 8,4 m<sup>2</sup>. Dále znalec stanovil výši nájemného terasy v 1. PP. v objektu č. p. [REDAKCE] ve výši 12 130 Kč měsíčně. Tuto výši nájemného znalec stanovil u terasy o velikosti 70 m<sup>2</sup>. Znalec posudek opatřil doložkou podle § 127a o. s. ř.
22. 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.
23. 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.
24. Podle § 260 odst. 1 o. z. soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.



25. V konkrétním případě se navrhovatelé shodně domáhali zrušení usnesení účastníka přijatého na shromáždění účastníka ze dne 21. 5. 2022 a pod bodem 8 ve znění, jak je uvedeno ve výroku I tohoto usnesení. Navrhovatelé jsou vlastníky bytových jednotek v domě č. p. [REDACTED], která je součástí pozemku stavební parc. [REDACTED] pro katastrální území a obec [REDACTED], ve kterém sídlí účastník. Všichni účastníci měli tedy věcnou aktivní, respektive pasivní legitimaci v řízení.
26. Navrhovatelé byli účastni shromáždění účastníka dne 21. 5. 2022, na kterém bylo přijato žalobou napadené usnesení pod bodem 8, a hlasovali proti tomuto usnesení. Žalobní návrh byl soudu doručen 21. 7. 2022 a byla tak zachována zákonná tříměsíční prekluzivní lhůta pro podání žaloby o určení neplatnosti tohoto usnesení.
27. Mezi účastníky ve své podstatě nebyl sporný skutkový základ věci, s výjimkou poměru hlasování pro a proti o napadeném usnesení shromáždění účastníka ze dne 21. 5. 2022. Bylo prokázáno v řízení, že oba navrhovatelé hlasovali proti napadenému usnesení v celkovém poměru 21,6 %, napadeného usnesení bylo přijato vlastníky jednotek, kteří se účastnili shromáždění účastníka v poměru 73,6 % a zbylí vlastníci jednotek v rozsahu 4,8 % se zdrželi hlasování.
28. Napadené usnesení se týkalo stavebního oddělení části plochy lobby přiléhající ke stěně oddělující lobby od [REDACTED] [REDACTED], a to minimálně v šířce 2,2 metru a délce 4,5 m. Současně bylo rozhodnuto, že tento nově vzniklý prostor bude přenechán do nájmu společnosti [REDACTED] pod podmínkou, že veškeré náklady na realizaci změny ponese právě jmenovaná společnost. Z usnesení shromáždění účastníka i technického výkresu „[REDACTED]“ bylo zjištěno, že zamýšlené stavební oddělení bude provedeno formou příčky, když o předmětnou část společného prostoru se zvětší část nebytové jednotky č. [REDACTED], která není společným prostorem všech vlastníků bytových jednotek v předmětném domě. Naopak společným prostorem v předmětném domě je plocha tzv. lobby, která měla být zamýšlenou stavební úpravou zmenšena a pouze tato zmenšená část společného prostoru může být nadále využívána všemi vlastníky bytových jednotek.
29. Podle názoru soudu pokud chtěl jeden z vlastníků jednotek, aby se změnilo užívání části společných prostor, kdy s odkazem na charakter stavebních úprav a dobu předpokládaného nájmu 100 let, ve své podstatě trvalé užívání částí společných prostor domu tak, že tato část bude sloužit k jeho výlučnému užívání, bylo zapotřebí, aby všichni spoluvlastníci těchto společných částí domu dali souhlas o změně jejich práv a povinností ve smyslu § 1169 odst. 1 o. z., což se v projednávaném případě nestalo. Samotné usnesení shromáždění účastníka v daném případě ke změně prohlášení vlastníka nestačí. Zamýšlená změna užívání společných částí domu se dotýká všech vlastníků jednotek v tomto domě, provedené stavební úpravy bez změny prohlášení vlastníka by změnily velikost jejich podílu na společných částech domu a nestačí proto ani případný souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků na shromáždění účastníka dne 21. 5. 2022.
30. Obrana účastníka v řízení podle názoru soudu nebyla důvodná. Účastník se bránil tvrzením, že stávající lobby je značně naddimenzovaná a při běžném provozu v domě zůstává značná část jeho plochy nevyužita, nepřináší účastníkovi řízení, resp. vlastníkům jednotek, žádný užitek a naopak velká plocha lobby generuje nezanedbatelné náklady na údržbu, zejména v zimních měsících, a především pak na vytápění. Na záměr stavebně oddělit část plochy lobby nelze nahlížet jako na vyhrazení společné části domu k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků, ale jako na projev účelné a hospodárné správy společné věci. Prostor, který by takto vznikl, by nebyl „vyhrazen k výlučnému užívání“, ale pronajat za úplatou. Pronájem prostoru by přinášel účastníkovi řízení trvalý užitek. Žádné z těchto právě popsaných tvrzení účastníka není pro věc rozhodující. Pokud bylo přijato usnesení, které bylo napadeno žalobou, právě z těchto důvodů, pak podle názoru soudu zcela záměrně obchází právní

předpisy (§ 1169, § 1209 o. z.), stavební úpravou by došlo k dlouhodobé změně velikosti sousední nebytové jednotky a rovněž by došlo ke změně velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů. Navíc by se změna zcela jistě promítla i do přijatých principů hospodaření a dělení společných nákladů mezi jednotlivé spoluvlastníky. K tomu přistupuje i zjištění z předloženého znaleckého posudku, že nabízená protihodnota v podobě nájemného za vyčleněný stavební prostor ve výši 1 000 Kč měsíčně s inflační doložkou je zjevně nepřiměřená a poškozuje jednotlivé vlastníky bytových jednotek minimálně 13,7x, když obvyklou cenu nájemného za vyčleněný stavební prostor znalec určil částkou 13 700 Kč měsíčně. Tento závěr podle soudu nemůže zvrátit ani tvrzení účastníka o tom, že zmenšený prostor lobby o velikost 8,4 m<sup>2</sup> přispěje k omezení nákladů na vytápění tohoto prostoru. Zamýšlené přenechání nově vzniklého prostoru do nájmu za zcela nepřiměřené nájemné na dobu 100 let by nepochybně zasáhlo do podstaty předmětu vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek z hlediska účelu jeho využití. I soud pak nepochybuje o tom, že jedním z účelů využití vlastnického práva k nemovitosti je její pronájem. Vlastnické právo vlastníků bytových jednotek by zamýšlenou nájemní smlouvou se základním předmětem popsáním napadenému usnesení bylo neoprávněně a zcela nepřiměřeně omezeno.

31. V dané věci pak dle názoru soudu nebylo rozhodující tvrzení navrhovatelů, že neplatnost napadeného usnesení shromáždění účastníka ze dne 21. 5. 2022 lze spatřovat i v tom, že navrhovatel b) je autorem projektové řešení budovy č. p. ■■■ a ke změně autorského díla nedal souhlas, respektive měl výhrady a zpochybňoval účelnost zamýšlené dispozice společné části domu – lobby. V tomto směru lze dát za pravdu účastníkovi, že pro ochranu autorských práv architekta je nutné využít jiných právních prostředků, než ve sporu mezi účastníky o neplatnost usnesení shromáždění účastníka.
32. Na závěr tedy soud shrnuje, že napadené územní řízení účastníka řízení ve své podstatě mění prohlášení vlastníků jednotek, se kterým musí podle § 1169 o. z. souhlasit všichni ti, jejichž práv a povinností se změna dotkne (v daném případě všichni vlastníci jednotek). V konkrétním případě se tomu tak nestalo. Napadené usnesení bylo přijato v rozporu se zákonem a rovněž byla splněna podmínkám k přezkumu napadeného usnesení týkající se existence důležitého důvodu ve smyslu § 1209 odst. 1 o. z. Tento důležitý důvod spatřuje soud zejména v tom, že dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje do podstaty předmětu vlastnictví všech vlastníků bytových jednotek v domě z hlediska účelu jeho užití.
33. Podle názoru soudu nebyl důvod, aby soud nevyslovil neplatnost napadeného usnesení shromáždění účastníka ze dne 21. 5. 2022 ve smyslu § 1221 ve spojení s § 260 o. z. V konkrétním případě došlo přijetím napadeného usnesení ke zcela zjevnému porušení zákona se závažnými následky v podobě omezení vlastnického práva jednotlivých vlastníků bytových jednotek, kteří hlasovali proti nebo se zdrželi hlasování o napadeném usnesení. Podle soudu není ani v zájmu účastníka hodném právní ochrany neplatnost usnesení jeho shromáždění nevyslovit. Pokud by tak soud učinil, nepochybně by postupoval bez patřičného odůvodnění v rozporu s dosavadní literaturou i judikaturou týkající se nutnosti souhlasu všech dotčených vlastníků bytových jednotek ke změně prohlášení vlastníka a založil by mezi vlastníky bytových jednotek, respektive jednotek nebytových v domě účastníka, nepřímou vznik dalších sporů týkající se zamýšlené stavební úpravy v přízemní společné části domu nazvané lobby. Stabilita poměrů účastníka by zcela určitě takovýmto rozhodnutím byla minimálně otřesena.
34. Ze všech výše uvedených důvodů proto soud návrhu vyhověl.
35. Výrok II o náhradě nákladů řízení vychází z § 142 odst. 1 o. s. ř. Navrhovatelé byli v řízení zcela úspěšní a mají právo na náhradu nákladů řízení, které účelně vynaložili k uplatnění svého nároku. Náklady, které vynaložili navrhovatelé soudního řízení, konkrétně spočívaly v zaplacených soudních poplatcích v celkové výši 4 000 Kč, odměně za zpracovaný znalecký

posudek ve výši 9 000 Kč a mimosmluvní odměně advokáta. Celkem činí náklady řízení navrhovatelů 41 532 Kč. Advokát navrhovatelů učinil v řízení celkem 4 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podal žalobní návrh, učinil vyjádření ze dne 25. 11. 2022 a účastnil se jednání soudu dne 28. 11. 2022). Za každý z těchto úkonů právní služby by mu náležela odměna ve výši 3 100 Kč podle § 9 odst. 4 písm. c), § 7 bod 5, § 11 odst. 1 písm. a), písm. d) a písm. g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. Protože právní zástupce navrhovatelů učinil tzv. společné úkony při zastupování dvou navrhovatelů, náleží mu za každého navrhovatele mimosmluvní odměna snížená o 20 %, tj. ve výši 2 480 Kč. Za každý jednotlivý společný úkon právní služby při zastupování obou navrhovatelů tedy činí výše měny 4 960 Kč. Ke každému z těchto úkonů právní služby náleží paušální náhrada hotových výdajů 300 Kč (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb.). Dále má právní zástupce navrhovatelů právo na náhradu hotových výdajů za ztrátu času za 6 půlhodin strávených k jednání soudu z místa sídla kanceláře právního zástupce do [REDAKCE] a zpět v celkové výši 600 Kč (§ 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.). Nakonec má právní zástupce navrhovatelů právo na náhradu hotových výdajů v podobně cestovného v celkové výši 1 940 Kč, když advokát navrhovatelů vykonal cestu k jednání soudu a zpět v celkové vzdálenosti 240 km vozidlem [REDAKCE] registrační značka [REDAKCE] o průměrné spotřebě 7,6 l benzínu Natural na 100 km (§ 157 odstavec 3, 4 písm. b), § 189 odst. 1 písm. a), písm. c) zákoníku práce ve spojení s § 1 písm. b), § 4 písm. a) vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 116/2022 Sb. Vše je pak, s výjimkou soudních poplatků a odměny za znalečné, zvýšené o 21 % DPH, protože advokát navrhovatelů je plátcem této daně a tuto skutečnost soudu prokázal (§ 137 odst. 1, 3 písm. a) o. s. ř., § 14a odst. 1 vyhlášky č. 177/1993 Sb.). Uloženou povinnost je účastník povinen splnit v zákonné lhůtě k rukám právního zástupce obou navrhovatelů (§ 160 odst. 1, § 140 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení je odvolání přípustné do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu nadepsaného.

Nesplní povinný, co mu ukládá vykonatelné usnesení, můžou oprávnění podat návrh na jeho soudní výkon nebo exekuci.

Hradec Králové 7. prosince 2022

Mgr. Tomáš Liskovský v. r.  
samosoudce