ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní Mgr. Jaroslavou Kočandrlovou, v právní věci

žalobců: **a) M[redacted] N[redacted]**, narozený dne [redacted], bytem [redacted],
b) L[redacted] B[redacted], bytem [redacted],
c) L[redacted] B[redacted], narozená dne [redacted], bytem [redacted],
d) J[redacted] H[redacted], narozený dne [redacted], bytem [redacted],
všichni zastoupeni: advokátem JUDr. Pavlem Zálišem, sídlem Nádražní náměstí 299/8, 353 01 Mariánské Lázně

Proti žalovanému: **Společenství vlastníků Lužická 157/**1, IČ 71011234, sídlem Lužická 157/1, 353 01 Mariánské Lázně,
Zastoupený: advokátem Mgr. Robertem Šupem, sídlem Klíčová 199/2, 353 01 Mariánské Lázně

o návrhu dle ust. § 1209 odst. 1 OZ

takto:

I. Žalobní návrh na stanovení povinnosti žalovanému přeměřit bytové jednotky, které tvoří Společenství vlastníků Lužická 157/1 Mariánské Lázně, IČ 71011234 a uvést do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem uvedeným v katastru nemovitostí se zamítá.

II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému plnou náhradu nákladů řízení ve výši 39.220,94 Kč k rukám právního zástupce žalovaného do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Soňa Jirásková.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou doručenou soudu dne 14.7.2017 domáhali vydání rozhodnutí, jímž by soud stanovil žalovanému společenství povinnost přeměřit bytové jednotky, které jej tvoří, a uvést do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Svůj návrh odůvodnili žalobci tím, že podali podnět ke svolání shromáždění společenství z důvodu značného nesouladu mezi skutečnou rozlohou jednotlivých bytů ve společenství a rozlohou uvedenou v prohlášení vlastníků a katastru nemovitostí. Na základě tohoto podnětu se uskutečnilo shromáždění společenství, jehož hlavním bodem programu bylo „přeměření bytových jednotek a schválení změny prohlášení vlastníka". Na shromáždění proběhlo hlasování o tomto bodu, kdy však 57,36 % z přítomných neodsouhlasilo přeměření bytových jednotek a schválení změny prohlášení vlastníka, v důsledku čehož došlo k přehlasování žalobců, kteří měli zájem o přeměření bytů. Vzhledem ke skutečnosti, že z výměry bytových jednotek je odvozena výše platby příspěvku na správu domu a rovněž se od výměry odvozují hlasovací práva spoluvlastníků v rámci společenství, tak se bezpochyby jedná o podstatný zásah do práv vlastníků jednotek, jelikož někteří vlastníci jsou podstatným způsobem zvýhodněni na úkor ostatních. Právě s ohledem na skutečnost, že se nejedná pouze o nepatrný nesoulad, mají žalobci za to, že se jedná o zásadní důvod, který odůvodňuje návrh žalobců jakožto přehlasovaných vlastníků jednotek, aby o přeměření jednotek rozhodl soud v souladu s ustanovením § 1209 OZ. Žalobci mají zato, že v daném případě se bezesporu jedná o důležitý důvod předpokládaný tímto ustanovením, kdy žalobcům nezbylo nic jiného, než se domáhat přeměření bytových jednotek a změny prohlášení soudní cestou.

2. Žalovaný s návrhem nesouhlasil, neboť dle jeho názoru není možné takovouto povinnost uložit společenství, které ani nemá právní možnost uvádět do souladu stav v katastru.

3. Soud má v dané věci za zjištěný a prokázaný následující skutkový stav. Žalobci jsou členy Společenství vlastníků Lužická 157/1 Mariánské Lázně (nesporná skutečnost mezi účastníky). Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Do působnosti shromáždění mimo jiné patří změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, rozhodování o změně podlahové plochy bytu, o změně podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy a zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech (viz stanovy Společenství vlastníků Lužická 157/1). V příloze č. 1 prohlášení vlastníků budovy o vymezení bytových jednotek byly vymezeny jednotlivé bytové jednotky a určen podíl na společných prostorách a pozemku, a to tak, že byt č. 1 má celkem 50,40 m2, podíl na společných prostorách a pozemku 830/10000, byt č. 2 má celkem 56,80 m2, podíl na společných prostorách a pozemku 936/10000, byt č. 3 má 49,80 m2, podíl na společných prostorách a pozemku 820/10000, byt č. 4 má celkem 103,30 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 1702/10000, byt č. 5 má celkem 74 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 1219/10000, byt č. 6 má celkem 73,90 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 1218/10000, byt č. 7 má celkem 59,10 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 974/10000, byt č. 8 má celkem 71,70 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 1181/10000, nebytový prostor č. 9 má celkem 68 m2, podíl na společných prostorách a pozemcích 1120/10000 (viz Prohlášení vlastníků budovy o vymezení bytových jednotek dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). Z výsledku měření, které provedl tehdejší správce Ing. I[redacted] B[redacted] v roce 2017 u bytových jednotek žalobců, vyplývá rozdíl mezi

rozlohou jednotlivých bytových jednotek a stavem zapsaným v prohlášení vlastníků, respektive katastru nemovitostí a skutečným stavem. U bytové jednotky žalobce a) – byt č. [redacted] je v prohlášení vlastníka uvedena rozloha bytu 50,4 m2 a dle měření činí skutečná rozloha 48,3 m2. U bytové jednotky žalobce b) – byt č. [redacted] je v prohlášení vlastníka uvedena rozloha bytu 49,8 m2 a dle měření z roku 2017 činí rozloha 57,6 m2. U bytové jednotky žalobce c) – byt č. [redacted] je rozloha uvedena v prohlášení vlastníka 59,1 m2, skutečná rozloha dle měření v roce 2017 činí 66 m2. U nebytového prostoru žalobce d) – č. [redacted] je v prohlášení vlastníka uvedena rozloha 68 m2 dle přeměření v roce 2017 činí skutečná rozloha 94 m2 (viz tabulka rozlohy bytů podepsaná Ing I[redacted] B[redacted] ze dne 3.3.2017). V přecházející době v roce 1999 si majitelé bytových jednotek sami přeměřili byty a předali zjištěné údaje správci k vypočítání fondu oprav. Byty se prodávaly v roce 1998. V té době se byty nepřeměřovaly, vycházelo se z toho, co bylo uvedeno v nájemních smlouvách, resp. z výměr dle evidenčních listů, nikdo proti takovému postupu neprotestoval. V roce 2017 se byty, které byly zpřístupněny, včetně sklepů a půdy přeměřovaly laserovým zaměřovačem (viz svědecký výslech Ing. I[redacted] B[redacted], sdělení vlastníků správci ze dne 29.3.1999, smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 7.11.1987). Vlastníci jednotek byli výborem a společenstvím upozorněni na vzniklé chyby v prohlášení vlastníků a katastru nemovitostí, které pravděpodobně vznikly již před 17 lety s tím, že je nutné situaci urychleně řešit z důvodu, že někteří vlastníci jsou značně znevýhodněni oproti ostatním a vzniklá škoda každého nadále narůstá, a to i po další chybné opravě hlášení změny úhrad k 1.1.2017. Výbor společenství zároveň vypočetl rozdíly v Kč za měsíc, za 3 roky, za 17 let (viz dopis výboru společenství vlastníků ze dne 19. 1. 2017). Žalobci podali podnět ke svolání shromáždění společenství k projednání přeměření bytových jednotek a schválení změny prohlášení vlastníka, a to v části určení podílu na společných částech budovy (viz podnět ke svolání shromáždění společenství ze dne 20. 3. 2017). Dne 19. 4. 2017 se na žádost žalobců uskutečnilo shromáždění. Dle prezenční listiny bylo konstatováno, že z celkového počtu spoluvlastnických podílů 10000 jsou na schůzi přítomni vlastníci mající 8782 spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy usnášeníschopné. Žalobkyně c) požádala o přeměření bytových jednotek z důvodu, že výměry bytů neodpovídají údajům uvedeným v katastru nemovitostí. Na podporu svého tvrzení předložila tabulku zpracovanou Ing. B[redacted] dne 3. 3. 2017. Paní S[redacted] k tomu uvedla, že již bylo provedeno jedno přeměření 29. 3. 1999, které bylo použito jako podklad ke stanovení výše záloh do fondu oprav při uzavření smlouvy o zajištění správy společných prostor dne 26. 4. 1999. V tabulce přeměřování zpracované Ing. B[redacted] jsou zahrnuty i společné prostory, které nejsou v prohlášení vlastníků v katastru u jednotlivých bytů uvedeny. Se změnou, co se týká společných prostor, musejí souhlasit všichni vlastníci. K dohodě o přeměřování a schválení změny prohlášení vlastníka pro přeměřování bytových jednotek hlasovalo 26,24 % - z přítomných tj. 29,87 %, proti 50,38 % - z přítomných tj. 57,36 %, pro změnu prohlášení vlastníka hlasovalo 37,44 % - z přítomných tj. 42,63 %, proti 50,38 % - z přítomných tj. 57,36 %. Přeměřování a schválení změny prohlášení změny vlastníka nebylo odsouhlaseno, proti přeměřování a změny prohlášení vlastníka bylo 57,36 % z přítomných (viz zápis ze dne 19. 4. 2017 včetně prezenčních listin). Žalobci, kteří hlasovali v obou případech pro, tak byli přehlasováni. Z důvodu nadbytečnosti pro právní názor soudu, který bude prezentován níže, byl důkazní návrh na zpracování znaleckého posudku k ověření skutečné plochy bytů zamítnut.

4. Dle § 1209 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen OZ) je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

5. Žalobci jako členové společenství se postupem dle citovaného ustanovení § 1209 OZ domáhali stanovení povinnosti společenství „přeměřit bytové jednotky, které jej tvoří a uvést do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.“ Ust. § 1209 OZ zakládá právo přehlasovaného vlastníka navrhnout z důležitého důvodu soudu přezkum přijatého

rozhodnutí. Předmětem soudního přezkumu dle § 1209 odst. 1 OZ je tedy přijaté usnesení shromáždění, proto výsledkem přezkumu může být nahrazení tohoto usnesení rozhodnutím soudu. Dle § 1209 odst. 1 OZ se posuzuje důležitost důvodu, pro nějž má být rozhodnutí shromáždění revidováno. Důležitý důvod je jak předpokladem podání návrhu k soudu, tak i primárním ukazatelem důvodu přezkumu soudem. Důležitost důvodu je tak jednou ze základních věcných podmínek vyhovění návrhu. Míra důležitosti věci musí být tvrzena žalobcem v rámci povinnosti tvrzení a je-li k ní třeba provádět dokazování, musí být žalobcem navrženy příslušné důkazy. Předpokladem úspěšné žaloby je dostatek aktivní věcné legitimace žalobce. Legitimace se přiznává výlučně vlastníkům jednotek. V daném případě nebylo mezi účastníky sporu o tom, že žalobci jsou vlastníci jednotek, jako vlastníci jednotek jsou členy žalovaného společenství. Zároveň žalobci jsou v pozici přehlasovaných vlastníků jednotky, jak vyplývá ze zápisu ze shromáždění společenství konaného dne 19. 4. 2017. Věcná aktivní legitimace žalobců tak byla dána. Pro podání návrhu žalobců jako přehlasovaných vlastníků zákon stanoví 3 měsíční prekluzivní lhůtu. Jestliže shromáždění, na kterém byli žalobci přehlasováni, se konalo dne 19. 4. 2017 a žalobní návrh byl soudu doručen dne 14. 7. 2017, lze zkonstatovat, že návrh byl podán včas. Pasivně legitimováno je vždy společenství, proti němuž návrh směřuje. V daném případě však nebylo možné společenství stanovit povinnost požadovanou žalobci, aby přeměřilo bytové jednotky a uvedlo do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, a to z následujících důvodů. Ust. § 1168 OZ obsahuje úpravu umožňující odstranit nepřesnosti, či nesprávnosti obsažené v prohlášení vlastníka. Osobu, která je oprávněna provést odstranění vad prohlášení, označuje zákon jako původce prohlášení. Je zřejmé, že pokud vznikla neurčitost, či chyba právním jednáním původce prohlášení (původního vlastníka domu - města Mariánské Lázně), bude toto obtížně realizovatelné, neboť již došlo k převodu vlastnictví z původce a ten již není vlastníkem. Zákon stanoví, že k odstranění vad prohlášení musí být učiněno společné prohlášení těch vlastníků, kteří jsou změnou dotčeni. Bude-li vada prohlášení postihovat jen některé jednotky, není důvodem, aby se zmíněné opravy prohlášení účastnili ostatní vlastníci jednotek v domě. Pokud se však změna dotkne společných částí domu nebo zvoleného způsobu stanovení podílu na společných částech domu ve smyslu § 1161 OZ, pak se prohlášení o opravě vad musí účastnit všichni vlastníci jednotek v domě. Pokud vlastník, který má právní zájem na odstranění vady prohlášení, neuspěje se žádostí o opravu prohlášení u původce, stejně tak nemusí být úspěšný v provedení prohlášení společně s dotčenými vlastníky, může požádat soud, aby ohledně odstranění vad rozhodl sám. Žalobní petit zpravidla bude obsahovat opravenou část původního prohlášení. Je tedy na žalobcích, aby se pokusili o provedení změny prohlášení společně s dotčenými vlastníky, a pokud nebudou úspěšní, aby se obrátili na soud. K odkazu žalobců na článek prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše v Bulletinu advokacie č. 11/2013, ve kterém se uvádí, že je-li v domě společenství vlastníků, rozhoduje jejich shromáždění o změně prohlášení v režimu § 1208 a § 1169 OZ se neaplikuje, nicméně ani tento rozhodovací proces nemůže vyloučit dosah § 1012 OZ, je nutné zdůraznit, že zároveň prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš dále v tomto článku uvádí, že má-li být v takovém případě prohlášení změněno tak, že se zasáhne do vlastnictví konkrétních vlastníků jednotek, musí se změnou dotčení vlastníci souhlasit. I když občanský zákoník dává do působnosti shromáždění i otázky změny prohlášení, je třeba zohlednit výslovnou úpravu změny prohlášení obsaženou v § 1169 OZ. Se změnou prohlášení musí souhlasit všichni vlastníci jednotek, kterých se změna prohlášení dotkne. Po vzniku společenství se pro schvalování uzavřené dohody dotčených vlastníků užije postup dle § 1208 OZ. Jestliže tedy v § 1208 písm. b), či písm. f) bod 3., 5. OZ je stanoveno, že do působnosti shromáždění patří změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, či rozhodování o změně podlahové plochy bytu, o změně podílu na společných částech, znamená to vždy nejprve dosažení platné písemné dohody dotčených vlastníků ohledně předpokládané změny prohlášení, neboť ust. § 1208 NOZ se užije pro schvalování uzavřené dohody. Společenství má omezenou svéprávnost, která se vztahuje jen na otázky správy domu a pozemku, z čehož je možné dovozovat, že v oblasti změn prohlášení společenství žádnou působnost nemá, neboť oblast změny prohlášení otázkou správy domu není. Ostatní náležitosti

prohlášení (§ 1166 odst. 1 OZ) jsou pak vymezením jednotlivých bytů, nebytových prostor a společných částí, tj. jedná se o vyjádření vzájemných spoluvlastnických vztahů, a proto se nejedná o otázky náležející do kompetence právnické osoby, ale samotných vlastníků. I po vzniku společenství by mělo být postupováno podle pravidel stanovených v § 1169 OZ, tedy se souhlasem všech dotčených spoluvlastníků. Žalobci s požadovaným petitem žalobního návrhu nemohou být úspěšní, jestliže není zřejmé, že takovýto souhlas dotčených spoluvlastníků je dán. Lze souhlasit se žalovaným, že povinnost přeměřit bytové jednotky a uvést do souladu skutečný stav výměry plochy bytu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí mu nelze uložit. Byly-li bytové jednotky zapsané do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka a vlastnické právo k nim nabyly další osoby, nelze dle § 1167 OZ po 1. 1. 2014 prohlášení vlastníka prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo dalších osob k bytovým jednotkám nevzniklo. Případné vady prohlášení lze odstranit postupem dle § 1168 OZ (viz názor prezentovaný NS ČR v jeho rozsudku ze dne 30.3.2016 sp.zn. 29 ICdo 34/2015). Případné vady prohlášení vlastníka může soud odstranit na základě odpovídajícího návrhu pouze postupem dle § 1168 odst. 1 OZ a nikoliv tím, že společenství uloží povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změnu údajů v katastru nemovitostí, tak aby byl uveden do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem v katastru nemovitostí, aniž bylo prohlášení vlastníka, jemuž koresponduje příslušný katastrální zápis, účinně změněno. Byť ze zápisu ze schůze shromáždění konaného dne 19. 4. 2017 vyplývá, že předmětem projednání a hlasování byla dohoda o přeměřování a schválení změny prohlášení vlastníka, kdy žalobci při takovémto hlasování byli přehlasováni, požadovaný petit žalobního návrhu projednávané záležitosti neodpovídá. S ohledem na zákonem stanovenou prekluzivní lhůtu k podání návrhu, nebylo na místě žalobcům poskytnout procesní poučení, tak aby případně disponovali se žalobním návrhem. Lze souhlasit s názorem žalovaného, že „žádný předpis ani smlouva mu neurčuje povinnost natož právo přeměřovat jednotky a vstupovat do jednotlivých bytů. Žalovaný není tvořen žádnými jednotkami, a proto nemá co přeměřovat, nemůže tedy ani uvádět do souladu skutečný stav výměry plochy bytů se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Žalovaný není vlastníkem bytů a nemůže být účastníkem řízení před katastrálním úřadem.“ Stejně tak odkaz žalobců na nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2015 sp. zn. I.ÚS 646/2004, dle kterého žalobci dovozují, že je na místě žalovanému uvedenou povinnost stanovit, neboť se na předmětném shromáždění společenství touto otázkou začalo zabývat, čímž si aprobovalo svoji legitimaci o této záležitosti rozhodnout, není případný. Ústavní soud zaujal v přezkoumávané věci právní názor, že „existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu.“ V tomto případě, jak již bylo uvedeno výše, pasivní legitimace žalovaného v takovémto typu sporu je dána. Vzhledem však tomu, co bylo předmětem jednání shromáždění dne 19.4.2017, v porovnání s petitem žalobního návrhu a uvedenou právní úpravou nebylo dle názoru soudu možné žalobě vyhovět, a proto byl žalobní návrh zamítnut.

6. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř.. Žalobci nebyli ve věci úspěšní, proto jim byla stanovena povinnost zaplatit žalovanému plnou náhradu nákladů řízení ve výši 39.220,94 Kč představující 8 úkonů právní služby po 3.100,- Kč dle § 9 odst. 4 písm. c) vyhl. č. 177/1996 (1x převzetí, příprava zastoupení, 3x písemné vyjádření ve věci, 4x účast při ústním jednání), 8 paušálních částek náhrady hotových výdajů advokáta po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhradu promeškaného času za 4x 4 půlhodiny po 100,- Kč dle § 14 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhradu cestovného ke čtyřem ústním jednáním při cestě Mariánské Lázně – Plzeň a zpět v počtu 160 km vozidlem Ford S-MAX , RZ 3K76175 při průměrné spotřebě 5,8 l/100 km motorové nafty v ceně spolu se základní sazbou náhrady za používání silničních motorových vozidel dle vyhl. č. 440/2016 Sb. a dle vyhl. č. 463/2017 Sb., tj. 2x 890,- Kč a 2x 917,- Kč, včetně 21 % DPH z odměny za zastupování a z náhrad dle § 137 odst. 3 o. s. ř. Ke splnění povinnosti

žalobcům byla stanovena běžná 3 denní lhůta dle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř., platební místo k rukám advokáta jim bylo stanoveno dle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může se oprávněný domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí nebo podat exekuční návrh u exekutora.

Plzeň 07.03.2018

Mgr. Jaroslava Kočandrlová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Soňa Jirásková.