

## **Dotaz do právní poradny č. 18.**

### **Dotaz na obranu vlastníka bytové jednotky proti očividně chybnému rozhodnutí většiny jeho členů při nehospodárném nakládání s prostředky z fondu oprav.**

Podle popisu tazatele je v domě situace, při které není nakládáno s prostředky fondu oprav hospodárně.

Zvolený výbor nemá k činnostem – zadání zakázky na opravu střechy a klempířských prvků – potřebnou kvalifikaci a nabídky odborné pomoci ze strany správce nebo vlastníka jednotky, který profesní znalostí z důvodu jeho pracovního zařazení má, odmítají. Důsledkem je uzavření smlouvy s firmou, která neměla nejlepší nabídku. Shromáždění postup výboru opakovaně schvaluje. Oprava byla provedena tak, že nebyl odstraněn zdroj zatékání a věc se musí řešit opakovaně, a to s vynaložením vyšších nákladů.

Základem právní úpravy je zák. č. 72/1994 Sb. (dále jen Zákon) a Stanovy společenství.

V § 9 je v odst. 1 uvedeno, že Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), V odst. 7 jsou vyjmenovány orgány společenství:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník"),
- c) další orgány podle stanov společenství.

V odst. 11 je uvedeno, že Výbor je výkonným orgánem společenství. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění.

V § 11 odst. 1 je uvedeno, že Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. V odst. 2 je obsažena úprava, podle které Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. V odst. 3 je obsažena úprava hlasování, tak, že při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. 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.

V odst. 4 a 5 jsou dále uvedeny kvora pro přijímání usnesení, k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů; k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických

podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Z výše uvedených ustanovení zákona vyplývají principy rozhodování ve společenství a kompetence jeho jednotlivých orgánů. Pokud dochází k rozhodování v orgánu společenství, do jehož působnosti spadá a způsobem uvedeným v § 11 Zákona, je rozhodnutí platné a zavazuje všechny jeho členy, i když lze mít pochybnosti o jeho správnosti (hospodárnost, technické řešení apod.). Jedná se o projev kolektivní vůle více osob a rozhodnutí kolektivního orgánu, kdy výsledek je jakýmsi průmětem vůlí jeho členů.

Výjimku z výše uvedeného představuje postup uvedený v § 11 odst. 3 - 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. V tomto případě se tedy lze domáhat změny rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek u soudu. Musí se jednat o věc důležitou (důležité bude zřejmě rozhodnutí schvalovaná kvalifikovanou většinou a věci, které mají zásadní dopad na hospodaření společenství), která spadá do působnosti tohoto orgánu. Možnost podat žalobu má přehlasovaný člen společenství. Lhůta k podání návrhu je šest měsíců od konání schůze společenství. Obsahem žalobního návrhu bude, s ohledem na znění zákona, přezkum rozhodnutí shromáždění. Tedy bude obsahovat buď pozitivně nebo negativně vymezenou reakci na usnesení shromáždění (např. smlouva o díla na opravu střechy s firmou xy neubude uzavřena).

Vedle výše uvedené žaloby lze ještě rozhodnutí shromáždění napadnout žalobou na určení neplatnosti dle § 80 o.s.ř. Předpokladem určení neplatnosti je rozpor rozhodnutí shromáždění se zákonem, tím je zejména občanský zákoník a Zákon (zák. č. 72/1994 Sb.) Ve smyslu občanského zákoníku musí rozhodnutí shromáždění (právní úkony) splňovat předpoklady, jako např. určitost, srozumitelnost, plnění z úkonu nesmí být nemožné, obsah a účel nesmí obcházet zákon, nesmí se přičít dobrým mravům a musí být ve formě, kterou požaduje zákon. Ve smyslu Zákona mohou vyvolat neplatnost zejména formální náležitosti svolání schůze shromáždění, usnášeníschopnost, projednání programu dle pozvánky, řádný průběh a přijetí rozhodnutí potřebnou většinou. U určovacích žalob musí návrhovátelem prokázat tzv. naléhavý právní zájem, tedy takovou situaci, kdy by se v důsledku napadeného právního úkonu postavení žalobce stalo nejistým a nelze-li současně žalovat na splnění povinnosti. Připomínám, že žalobce má povinnost tvrzení (skutkové vyličení rozhodných skutečností) a nese důkazní břemeno (musí jím tvrzené skutečnosti prokázat).

Z výše uvedeného uzavírám, že právní ochrana člena společenství sice existuje, ale její výkon je omezený a realizovatelný pouze prostřednictvím moci soudní výše uvedeným způsobem.

Mgr. Václav Vondrášek