

M g r . M a r e k J e ž e k , a d v o k á t

IČ: 66252911
průkaz ČAK č. 9493

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Jablunkovská 40, 737 01 Český Těšín
Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1727682369/0800

tel., fax: 558 769 516, mobil: 775 677 046
e-mail: kancelar@akjezek.cz

Krajskému soudu
v Ostravě

k č.j.: 42 Cm 5/2010-19

e-podatelna

Žalobci: Stavební bytové družstvo Těšíňan, IČ: 00398675

Žalovaný: Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 s 1645/9, IČ: 28619234, zast. Mgr. Markem Ježkem, advokátem

**o u r č e n í n e p l a t n o s t i p ř i j a t é h o z á v ě r u h l a s o v á n í
s c h ů z e s p o l e č e n s t v í v l a s t n í k ů j e d n o t e k**

Vyjádření žalovaného k žalobě

Žalobce podal ke Krajskému soudu v Ostravě dne 3.3.2010 žalobu ze dne 2.3.2010 o určení neplatnosti přijatého závěru hlasování schůze společenství vlastníků jednotek ze dne 10.2.2010, která byla doplněna podáním ze dne 11.3.2010 doručeného soudu dne 15.3.2010.

Tímto podáním se žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce k žalobě v dané právní věci

v y j a d ř u j e

n á s l e d o v n ě :

V první řadě je z pozice žalovaného nutno poukázat na skutečnost, že z podání žalobce není dosud ujasněno, **co konkrétně je předmětem řízení**, resp. jakého výroku rozsudku soudu se žalobce domáhá. Mezi žalobou samotnou a jejím doplněním jsou totiž, pokud jde o vymezení předmětu řízení, podstatné rozpory. Na straně jedné se v žalobě žalobce domáhá vynesení rozsudku, kterým by mělo být určeno, že „závěry hlasování“ ustavující schůze žalovaného „osvědčené notářským zápisem ze dne 10.2.2010, č.j. NZ 32/2010, N 34/2010“ jsou neplatné, tedy jinými slovy se, dle názoru žalovaného, žalobce domáhá určení neplatnosti rozhodnutí žalovaného, která jsou zanesena, resp. osvědčena v tomto notářském zápise. Jde o rozhodnutí o volbě předsedajícího schůze a ověřovatelů zápisu, o schválení programu schůze, o přijetí stanov a o volbě členů výboru. Z obsahu a odůvodnění žaloby (čl. II. odrážka 2) žaloby) však vyplývá, že žalobce za neplatné

považuje přijetí rozhodnutí shromáždění o schválení programu schůze, o volbě předsedajícího shromáždění, o volbě výboru společenství a o všech rozhodnutích vyplývajících z druhé části schváleného programu (patrně body projednáváné bez účasti notáře), nicméně petit žaloby takto vymezen nebyl.

Naproti tomu v doplnění žaloby v návrhu na vynesení rozsudku (petitu žaloby), kterým je soud vázán, žalobce požaduje určení neplatnosti konkrétně specifikovaných rozhodnutí shromáždění žalovaného ze dne 10.2.2010, z čehož již jednoznačně vyplývá, že se žalobce nedomáhá určení neplatnosti rozhodnutí žalovaného o schválení stanov společenství a o volbě výboru společenství, přičemž však tato rozhodnutí jsou osvědčena notářským zápisem, a tedy „zanesena“ do petitu samotné žaloby – naproti tomu rozhodnutí, jejichž přijetí nebylo osvědčováno notářským zápisem, neboť o nich bylo rozhodováno shromážděním žalovaného již bez účasti notáře (jde o záležitosti u jejichž schvalování není dle zákona nutná přítomnost notáře a osvědčení notářským zápisem), nejsou součástí petitu žaloby, nicméně jejím doplněním se žalobce domáhá určení jejich neplatnosti. Dle názoru žalovaného je proto nezbytné, aby z procesního hlediska ve smyslu příslušných ustanovení o.s.ř. bylo z pohledu možných dispozic se žalobou ujasněno, co konkrétně je předmětem tohoto řízení, tedy zda žalobce podanou žalobu následným doplněním rozšířil, změnil, event. došlo i k jejímu částečnému zpětvzetí, apod. Pro účely tohoto vyjádření žalovaný vychází z toho, že žalobce se domáhá určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění žalovaného, jak jsou uvedena v **petitu doplnění žaloby**, tedy že žalobce nebývá proti platnosti rozhodnutí o schválení (přijetí) stanov společenství a o volbě členů výboru žalovaného, byť je přijetí těchto rozhodnutí osvědčeno notářským zápisem specifikovaným v petitu žaloby. K tomu je dodáváno, že pravomocným usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.3.2010, č.j. F 11854/2010-55, S 6912/1, bylo rozhodnuto o tom, že žalovaný se dnem 17.3.2010 zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Krajského soudu v Ostravě v oddíle S, vložce 6912, přičemž statutárním orgánem je výbor společenství ve složení zvoleném na první schůzi shromáždění žalovaného, a dále že na této schůzi schválené stanovy žalovaného byly na základě tohoto rozhodnutí založeny do sbírky listin u tohoto rejstříkového soudu.

Důkaz:

- usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.3.2010, č.j. F 11854/2010-55, S 6912/1, s doložkou právní moci ze dne 23.3.2010
- notářský zápis ze dne 10.2.2010, sp. zn. Nz 32/2010, N 34/2010 sepsaný JUDr. Vladislavem Sikorou, notářem se sídlem v Českém Těšíně, jehož nedílnou přílohou je úplné znění přijatých stanov žalovaného

V daném případě jde o tzv. **určovací žalobu ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř.**, v platném znění, jejíž součástí dle dikce citovaného zákonného ustanovení **musí být vždy tvrzení skutečnosti**, z nichž vyplývá, že žalobce má na požadovaném určení **tzv. naléhavý právní zájem**, přičemž k těmto tvrzením se váže i břemeno důkazní na straně žalobce. K výzvě krajského soudu tvrzení uvedených skutečností doplnil žalobce ve svém **podání ze dne 11.3.2010**. Žalovaný má zato, že v daném případě naléhavý právní zájem na určení neplatnosti přijatých usnesení shromáždění žalovaného na straně žalobce **dán není a nesvědčí tomu ani tvrzení uvedená žalobcem** v doplnění žaloby. Jde vesměs o tvrzení právně nevýznamná vyplývající patrně z nepochopení problematiky vzniku a ustavení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby sui generis pověřené zákonem k vykonávání správy domu.

Podstatným omylem v daném směru je, že **žalobce sebe sama i nadále považuje za správce domu**, což dovozuje ze skutečnosti, že jako původní vlastník budovy v prohlášení vlastníka, jímž vymezil jednotky v budově, pověřil sám sebe ve smyslu § 4 odstavce 2 písm. h) in

fine zákona o vlastnictví bytů výkonem správy domu čp. 1643, 1644 a 1645 v katastrálním území Český Těšín, přičemž v podstatě odmítá jako nyní již řádový člen společenství předat správu domu žalovanému, který se ze zákona vznikem společenství dne 13.1.2010 stal osobou ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů způsobilou vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, tedy vykonávat tzv. správu domu ve smyslu legislativní zkratky uvedené v citovaném ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Dnem 10.2.2010 pak uvedenému společenství vzniklému ex lege (§ 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů) byl řádně zvolen statutární orgán, který byl pravomocně zapsán do rejstříku společenství vlastníků jednotek, a proti jehož zvolení v tomto řízení žalobou, ve znění jejího doplnění, žalobce (dle výše uvedené argumentace o rozsahu předmětu řízení) nebrojí.

Důkaz:

- oznámení žalovaného ze dne 17.3.2010
- odpověď žalobce ze dne 23.3.2010, zn. 663/2010
- opětovná výzva žalovaného ze dne 13.4.2010
- odpověď žalobce ze dne 21.4.2010, zn. 851/2010

Žalovaný jako společenství vlastníků jednotek je pak v rozsahu své způsobilosti uvedené v § 9a odst. 1 zákona o vlastnictví bytů oprávněno **činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti**, tj. správy domu, a to zejm. (jak demonstrativně uvedeno v citovaném zákonném ustanovení) k zajištění dodávek služeb a pojištění domu. Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou a samostatnou účetní jednotkou podle zákona o účetnictví (§ 9a odst. 4 zákona o vlastnictví bytů) – s tím je spojena povinnost mít zřízen vlastní účet u banky.

Výše uvedené je konstatováno s ohledem na tvrzení žalobce o existenci naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti rozhodnutí žalovaného. K jednotlivým bodům těchto tvrzení se žalovaný vyjadřuje tak, že jednak žalovaný na základě osvědčení o průběhu prvního jednání jeho shromáždění pořízeného ve formě notářského zápisu je pravomocně zapsán do rejstříku společenství vlastníků jednotek, když navíc předmětem žaloby (patrně) není rozhodnutí o přijetí stanov a o volbě výboru žalovaného. Případné **určení neplatnosti usnesení konkretizovaných v doplnění žaloby tak nemůže mít žádný vliv** na uvedený zápis, byť by tato rozhodnutí nebyla schválena v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a příp. v rozporu se vzorovými stanovami přijatými příslušným nařízením vlády (k tomu podrobněji viz dále v tomto podání).

Nelze rovněž hovořit o znevýhodnění žalobce při hlasování na ustavující schůzi a ke „zhoršení jeho právního postavení“, když žalobce byl na schůzi přítomen, hlasování se váhou všech svých hlasů řádně zúčastnil a dokonce hlasoval pro některá rozhodnutí, u nichž se nyní domáhá určení jejich neplatnosti.

Bez ohledu na event. platnost či neplatnost napadených rozhodnutí shromáždění nemůže dojít k jakémukoliv „zhoršení právního postavení žalobce a ke vzniku právních rizik žalobce“ (žalovanému není zcela zřejmé, co tímto slovním spojením chtěl žalobce vyjádřit), neboť žalobce je řádným členem žalovaného s významným, nikoliv však většinovým, počtem hlasů a z této pozice bez jakýchkoliv právních rizik, tak jako ostatní členové společenství, může vykonávat práva člena společenství vlastníků jednotek garantovaná mu zákonem a přijatými stanovami žalovaného. Tvrzení, že žalobou napadená přijatá usnesení nedávají žalobci „právní záruku kvalitní správy domu“ jsou naprosto neurčitá a nepodložená a pramení patrně z přesvědčení žalobce, že je i nadále po vzniku společenství správcem domu a současně jedinou kvalifikovanou osobou k výkonu této činnosti, byť zákon zcela jednoznačně touto činností **ex lege pověřuje nově vzniklé společenství**

vlastníků jednotek. Obdobně vágní jsou další tvrzení o zhoršení organizace správy domu a navýšení nákladů na správu bytů žalobce. K tomu nutno uvést, že žalovaný bude správu domu a jednotek v něm umístěných vykonávat pro žalobce za zcela shodných podmínek jako pro ostatní členy společenství a je plně věcí žalobce za jakých podmínek bude jako bytové družstvo vykonávat správu svých družstevních bytů. Rovněž argumentace, že řada povinností správce bude ponechána na výboru společenství pramení z nepochopení dané problematiky, neboť jedině žalovaný jednající svým zvoleným statutárním orgánem je ze zákona odpovědný a pověřený správou domu a je plně na něm, zdali tuto činnost bude vykonávat prostřednictvím svých orgánů či část agendy smluvně přeneše na tzv. operativního správce. Zákon předpokládá, že všechny povinnosti vyplývající ze správy budou (slovy použitými žalobcem) „ponechány“ na žalovaném, resp. jím zvolených orgánech.

Volba členů výboru není předmětem žaloby, ve znění jejího doplnění, a jejich navržení tak jako členů zřízeného kontrolního orgánu, není nutné, jak se ve své argumentaci dožaduje žalobce, s tímto konzultovat, jakož takováto „konzultace“ není nutná ani s jinými členy společenství. Není pravdou, že by žalobce neměl možnost podání návrhu vlastního zástupce do volených orgánů, když opak vyplývá jak z notářského zápisu při volbě členů výboru (k navrženým kandidátům nebyli podány žádné protinávrhy – čl. IV. notářského zápisu) či při volbě členů kontrolní komise (viz. projednání návrhu kandidátů dle zápisu z první schůze ze dne 24.2.2010, str. 7). Rovněž tvrzení o nedostatku záruk kvalitního a profesionálního řízení společenství je naprosto nepodložené a nemůže mít jakýkoliv význam při prokázání existence naléhavého právního zájmu na určovací žalobě, když zákon o vlastnictví bytů a na jeho základě přijaté stanovy pro případ „nekvalitní“ správy prováděné prostřednictvím zvoleného statutárního orgánu nabízí řadu prostředků pro změnu členů výboru či vynesení jejich osobní odpovědnosti za příp. pochybení.

Taktéž argumentace s výběrem pojišťovacího subjektu nemůže naléhavý právní zájem nikterak osvědčit a je také spíše výrazem nepochopení dané problematiky. Výslovně dle § 9a odst. 1 písm. b) zákona o vlastnictví bytů je totiž žalovaný ex lege oprávněn činit právní úkony mj. i k pojištění domu a není jakýkoliv důvod k tomu, aby pojistná smlouva na pojištění domu pod správou žalovaného jako společenství vlastníků jednotek byla pojišťovnou uzavírána s žalobcem jako jedním ze členů žalovaného. Takovéto tvrzení se jeví být zcela absurdním. Nutno podotknout, že žalovaný nepodává žalobu v této věci ve smyslu § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, již by se jako přehlasovaný vlastník jednotek domáhal u soudu věcného posouzení přijatého usnesení žalovaného (např. výběru nevhodného či předraženého pojištění), v žádném případě pak takovýmto tvrzením o event. zvýšení sazby pojistného nelze osvědčovat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti řady usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Zcela obdobnou argumentaci lze zaujmout i k tvrzení o doposud uzavřených smlouvách o dodávkách energií a služeb, které žalobce odmítá ukončit, ačkoliv ze zákona je výslovně k uzavření těchto smluv způsobilý žalovaný. V dané souvislosti nezbyvá, než odkázat na výše uvedené listinné důkazy spočívající v korespondenci mezi žalobcem a žalovaným s tím, že žalovaný, jako společenství vlastníků jednotek, již sám tyto smlouvy uzavřel, či příp. se o některých dodavatelích o to alespoň pokusil (žalobce se odmítl z těchto smluvních vztahů při změně subjektu odběratele vyvázat). Uvedený postup žalobce nemůže svědčit jeho naléhavému právnímu zájmu na určení neplatnosti usnesení shromáždění, když tento si jako člen společenství osobuje práva, která mu v žádném případě nenáleží. Taktéž tvrzení o inkasování „nájemného“ (navíc vlastníci jednotek již žádné nájemné nehradí) novým správcem a s tím spojenými právními riziky je naprosto nepochopitelné, neboť žádný nový správce jakékoliv finanční prostředky svým jménem neinkasuje, a příspěvky na správu domu a zálohy na služby musí placeny společenství a nikomu jinému, tedy ani žalobci, a nikdo po žalobci nepožaduje, aby plnil závazky ze smluv s dodavateli služeb, ale

naopak (prozatím neúspěšně), aby tyto smlouvy po vzniku společenství neprodleně ukončil.

Důkaz:

- smlouva o dodávce vody č. 33202 ze dne 26.3.2010

K existenci naléhavého právního zájmu o určení namítaných právních vztahů lze proto shrnout, že **právní postavení žalobce se i bez tohoto určení nikterak nezmění ani se nestane nejistým**, neboť žalobce jako člen společenství bude mít i nadále naprosto stejná práva jako ostatní členové žalovaného, samozřejmě v rozsahu značně významné váhy hlasů, kterými jako vlastník několika jednotek v domě, dosud disponuje. Je však zřejmé, že žalobce je vlastníkem menšinovým, a tedy i kdyby hlasoval na jednání shromáždění konaném dne 10.2.2010 proti všem rozporovaným usnesením, i když takto nehlasoval a řadu přijatých rozhodnutí svými hlasy i podpořil, **na výsledek hlasování by to nemělo jakýkoliv vliv**. V případě vyhovění žalobě na určení neplatnosti by členové žalovaného mohli uvedená rozhodnutí v nezměněné podobě většinou svých hlasů přijmout znovu, a tedy rozsudek o určení by pozbyl jakýkoliv smysl, a je tedy nutno v obecné rovině dovodit, že v daném případě **naléhavý právní zájem na straně žalovaného dán není, navíc tvrzeními žalobce osvědčen ani prokázán v tomto řízení nebyl**, a již z tohoto důvodu je bez dalšího **žalobu nutno v plném rozsahu zamítnout**.

Pokud by soud přes výše uvedené dovodil existenci naléhavého právního zájmu na straně žalobce, připojuje žalovaný své **vyjádření rovněž k věcným námitkám** uvedeným v žalobě, z níž jsou žalobcem vyvozovány důsledky spočívající v tvrzené neplatnosti označených usnesení žalovaného.

Prvním skutečně nesprávným závěrem žalobce je tvrzení, že žalobce je tzv. pověřeným vlastníkem (čl. I. odst. první in fine žaloby). Dle § 9 odst. 7 písm. b) zákona o vlastnictví bytů je pověřeným vlastníkem ten vlastník jednotek, kterého, v případě není-li zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru, jinými slovy jde tedy o alternativní individuální statutární orgán společenství. Tím žalobce ani jím pověřený zástupce v žádném případě u žalovaného nebyl a není. Jde patrně o záměnu pojmu u žalobce s institutem osoby pověřené jednáním ze strany bytového družstva za všechny jednotky v jeho vlastnictví – to však s problematikou řešenou v zákoně o vlastnictví bytů nemá nic společného.

Dalším, snad ještě významnějším, nesprávným tvrzením je opakovaný **odkaz na porušení tzv. vzorových stanov** společenství vlastníků jednotek, z čehož žalobce dovozuje porušení právních předpisů, které mělo mít za následek neplatnost napadených rozhodnutí. Je třeba důrazně konstatovat, že **činnost žalovaného se vzorovými stanovami nikdy neřídila**, a tedy její konkrétní ustanovení jednáním a hlasováním na schůzi konaném dne 10.2.2010 porušeno být nemohlo. Právní poměry společenství vlastníků jednotek se řídí vzorovými stanovami vydanými příslušným nařízením vlády jen, pokud dle § 9 odst. 10 věty první zákona o vlastnictví bytů shromáždění neschválí stanovy společenství – to se však v daném případě nestalo. Věcná argumentace spočívající v tvrzení o porušení konkrétních ustanovení vzorových stanov tak v žádném případě neobstojí.

Ústřední námitkou vznesenou žalobcem na schůzi shromáždění, jak je zaneseno v notářském zápise i zápise zpracovaném dne 24.2.2010, je skutečnost, že žalobce neměl možnost se seznámit s podklady pro přijatá rozhodnutí shromáždění. Uvedená skutečnost se jednak nezakládá na pravdě a jednak je z pohledu určení neplatnosti napadených usnesení nepodstatná. Postup pro změnu či

rozšíření programu jednání prvního shromáždění není žádným předpisem zakázán či vyloučen, navíc se jedná o meziobdobí po vzniku společenství, v němž dosud nebyly přijaty stanovy společenství a jeho poměry se neřídí ani vzorovými stanovami, a, co je podstatné, na řádně svolané schůzi žalovaného byli přítomni (ať již osobně nebo v zastoupení na základě předložené plné moci či u žalobce pověření jeho statutárním orgánem) všichni členové žalovaného jako společenství vlastníků jednotek (jeden člen s váhou hlasu pouhých 125 hlasů z celkového počtu 10000 hlasů se dostavil v průběhu schůze a od té chvíle hlasoval), kteří řádně, potřebnou většinou po přednesení návrhu **rozhodli o doplnění programu členské schůze** – práva žalobce tím nikterak neutrpěla, a pokud ano, nabízí zákon o vlastnictví bytů institut žaloby podané přehlasovaným členem společenství.

Uvedené rozšíření pak pramenilo zejm. z flagrantního porušení zákona ze strany žalobce, který sice první (pro činnost společenství zcela zásadní) schůzi shromáždění žalovaného řádně svolal písemnou pozvánkou ze dne 26.1.2010 (s ohledem na datum uvedený na pozvánce je velmi pochybné, zda tato byla členům společenství doručena 15 dnů před konáním schůze – zásadní argument žalobce, žalobce nechť tuto skutečnost žalobce event. prokáže), nicméně do programu shromáždění zařadil pouze 2 body, a to je schválení stanov a schválení smlouvy o správě domu, přestože zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 8 věty třetí a čtvrté jednoznačně stanoví **minimální povinný pořad jednání první schůze** shromáždění, a to schvalování stanov společenství a volba jeho orgánů. Z uvedeného porušení zákona vyplývá zcela zřejmá motivace žalobce, který při ustavení žalovaného hodlal zamezit vzniku jeho statutárního orgánu s tím, aby namísto toho došlo k uzavření smlouvy o správě domu se žalobcem. Rozšíření programu schůze tak bylo zcela nezbytné, aby byl zachován rozsah schvalovaných rozhodnutí předvídaných zákonem, a nadto byl program schůze rozšířen i o návrhy na usnesení nezbytná pro zahájení faktické činnosti žalovaného jako společenství, tj. např. rozhodnutí o zřízení účtu společenství u konkrétní banky, schválení výše příspěvku na správu či rozhodnutí o pojištění domu. Tato rozhodnutí nespádají sice do zákonem stanoveného povinného rámce programu schůze prvního jednání shromáždění projednávaného za nutné účasti notáře, nicméně pro činnost nově vzniklého společenství jsou naprosto nezbytná a žalobce svým jednáním řádný chod žalovaného jako společenství vlastníků jednotek pouze blokuje a komplikuje, čehož průkazem je i podání žaloby v této věci, která na změnu jeho postavení nemůže být jakýkoliv vliv, a následné odmítání předání správy s odkazem na dosud neskončené řízení o určení neplatnosti.

Důkaz:

- pozvánka na ustavující shromáždění ze dne 26.1.2010

Je nutné zdůraznit, že pro schválení řádně předneseného rozšířeného programu schůze **hlasoval kladně i samotný žalobce**, když, jak z notářského zápisu, tak i ze zápisu ze dne 24.2.2010, vyplývá, že návrh byl schválen jednomyslně. Taktéž všemi přítomnými hlasy byl schválen návrh na volbu předsedajícího schůze a ověřovatelů zápisu. Je tedy s podivem, že mj. i proti těmto usnesením žalobce podal návrh na určení jejich neplatnosti.

Důkaz:

- notářský zápis ze dne 10.2.2010, sp. zn. Nz 32/2010, N 34/2010 sepsaný JUDr. Vladislavem Sikorou, notářem se sídlem v Českém Těšíně,
- zápis z první schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.2.2010, vč. nedílných příloh

Není pravdou, že by žalobce jako člen společenství, neměl možnost se s podklady k doplněnému programu jednání shromáždění s předstihem seznámit. Před konáním ustavující schůze shromáždění bylo zorganizováno jednání v domě, na které byly na domovní vývěsce pozváni všichni členové společenství, tedy včetně žalobce, přičemž uvedený způsob je v domě i v dosavadní praxi žalobce zcela obvyklý. To, že se žalobce uvedené „předschůze“ nezúčastnil, je jeho rozhodnutím. Toto jednání bylo svoláno právě za účelem odstranění vad v zákonem stanoveném programu schůze v písemné pozvánce svolavatele (žalobce), bylo zde rozhodnuto o nápravě tohoto porušení a doplnění dalších nezbytných návrhů na přijetí rozhodnutí potřebných pro faktické zahájení činnosti, tedy správy domu žalovaným. Podkladové dokumenty byly řádně vyvěšeny na domovní vývěsce, kde i žalobce se mohl s jejich obsahem seznámit, a informace, včetně podkladových dokumentů, byly taktéž zveřejněny na nově zřízených webových stránkách žalovaného a též e-mailem zaslány žalobci. Pokud jde o namítanou 15-denní lhůtu pak, jak již výše uvedeno, vzorovými stanovami se právní poměry žalovaného po jeho vzniku do doby konání první schůze a ani nikdy později neřídily, v době před konáním schůze nebyly dosud přijaty ani stanovy žalovaného jako společenství. Žádný právní předpis nestanoví, že by změna či doplnění programu schůze nemohly být odhlasovány na samotném jednání, a to navíc za situace, kdy je přítomna 100%, event. bezmála 100% většina, všech členů společenství, kteří o tomto doplnění programu, včetně kladného hlasování žalobce, jednomyslně rozhodli.

Důkaz:

- informace pro vlastníky bytů, která byla vyvěšena na domovní vývěsce
- výslech Jana Ponczy, nyní předsedy výboru žalovaného

Další námitkou, která by měla svědčit pro neplatnost napadených usnesení, je **osoba předsedajícího schůze**, která byla řádně navržena a **všemi přítomnými hlasy, včetně žalobcem, pověřena vedením schůze** a tímto způsobem (tedy jednomyslně) byli zvoleni i ověřovatelé zápisu jako kontrolní prvek pro řádný průběh schůze nad rámec stanovený příslušnými právními předpisy. Odkaz na porušení vzorových stanov je i v tomto případě z výše uvedených důvodů nepřipadný. Přijetí tohoto rozhodnutí je osvědčeno notářským zápisem **bez vznesení jakýchkoliv námitek** ze strany žalobce ani jiných členů společenství. Předsedajícím byl zvolen zástupce člena společenství vybavený k tomu písemnou plnou mocí, osobně přítomný na schůzi. Tato skutečnost nemá jakýkoliv vliv na přijatá usnesení a je běžnou praxí při vedení prvních schůzí shromáždění, které mívají formální průběh a vyžadují určité kvalifikované znalosti dané problematiky. Uvedené je možné demonstrovat odkazem na mnoho notářských zápisů založených ve sbírce listiny u Krajského soudu v Ostravě, kde předsedajícím první schůze byla zvolena bez jakýchkoliv připomínek přítomného notáře osoba dokonce mimo okruh členů společenství a tato schůze řádně a kvalifikovaně řídila – odkázat je možno na společenství vlastníků jednotek např. pod IČ: 26846535, 26846578, 26847671, 27771971, 27771865, 27767515, 26877996, 26874644, 26868342 a desítky dalších, jejichž název začíná slovy Společenství pro dům na adrese Český Těšín, ..., přičemž všechna tato společenství bal krajským soudem v příslušných rejstříkových řízeních řádně zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek, aniž by rejstříkový soud při přezkumu podkladů pro zápis zjistil jakékoliv pochybení v daném směru.

Důkaz:

- notářský zápis ze dne 10.2.2010, sp. zn. Nz 32/2010, N 34/2010 sepsaný JUDr. Vladislavem Sikorou, notářem se sídlem v Českém Těšíně,
- zápis z první schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.2.2010, vč. připojených protokolů o hlasování k jednotlivým bodům

Další námitkou žalobce je **nezjištění totožnosti u dvou členů** společenství na shromáždění přítomných. K uvedenému nutno uvést, že tento problém nebyl v průběhu konání schůze vůbec nastíněn ani diskutován, a to že dva přítomní členové neměli u sebe občanské průkazy, nebylo známo ani osobě pověřené vedením schůze. S uvedeným nebyl patrně v průběhu schůze seznámen ani přítomný notář, když z obsahu notářského zápisu vyplývá konstatování, že „na shromáždění jsou přítomni vlastníci jednotek představující celkem 9875 hlasů (chybí pouze vlastník p. Kawuloková)“. Všem těmto osobám bez vznesení jakýchkoliv námitek ze strany žalobce či jiných přítomných osob **bylo umožněno hlasování** a problémem tak není nesporná identifikace těchto osob na schůzi skutečně přítomných, ale pouze skutečnost, že tyto neměly u sebe občanský či jiný průkaz prokazující jejich totožnost. Uvedené osoby připojily své vlastnoruční podpisy v listině přítomných, což jim bez jakýchkoliv námitek bylo umožněno, a jde o osoby ostatním členům společenství, včetně přítomného zástupce žalobce, osobně známé, kterým na základě těchto skutečností nebyla neumožněna účast na hlasování. Uvedený nedostatek vyplývá pouze z poznámky v prezenční listině vypracované přítomným pracovníkem žalobce jako svolavatele schůze, která na schůzi nebyla čtena, neboť předsedajícím bylo konstatováno bez jakýchkoliv vznesených připomínek (ani ze strany přítomného notáře), že je přítomen počet členů společenství s váhou 9875 hlasů a schůze je tedy usnášeníschopná (zástupce vlastníka Emilie Kawulokové vybavený písemnou plnou mocí se dostavil na schůzi v průběhu projednávání bodu schválení stanov a od tohoto bodu již při přijetí všech dalších usnesení hlasovalo 100 % členů společenství). Osoby, které na schůzi neměly průkaz totožnosti, měly být dle poznámky žalobce v prezenční listině Pavla Kupkové (229 hlasů) a Daniela Malyjurkové (91 hlasů), tedy členové společenství disponující počtem hlasů **pouhých 320 hlasů z celkového počtu 10000 hlasů**, z čehož vyplývá, že výsledky hlasování ve všech žalobou napadených bodech by (i při nepřipuštění těchto osob k hlasování) byly naprosto shodné a na namítané znevýhodněné postavení žalobce nemohly mít jakýkoliv vliv.

Důkaz:

- notářský zápis ze dne 10.2.2010, sp. zn. Nz 32/2010, N 34/2010 sepsaný JUDr. Vladislavem Sikorou, notářem se sídlem v Českém Těšíně, jehož nedílnou přílohou je prezenční listina,
- zápis z první schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.2.2010, vč. připojených protokolů o hlasování k jednotlivým bodům,
- event. výslechem svědků Pavly Kupkové a Daniely Malyjurkové, obě bytem Český Těšín, Bezručova 22 – k okolnostem jejich osobní účasti na schůzi a umožnění hlasování

Dle výzvy krajského soudu se žalovaný nad rámec výše uvedeného, kterým reaguje na obsah žaloby a jejího doplnění, vyjadřuje i k otázce nutné většiny hlasů pro přijetí jednotlivých usnesení s tím, že všechna usnesení (ať již žalobou napadená či nikoliv) byla přijata potřebným počtem hlasů, kdy u všech rozhodnutí (vyjma schválení stanov a volby výboru, které však žalobou patrně napadeny nejsou) postačí nadpoloviční většina přítomných členů společenství, kdy o napadených usneseních vesměs rozhodovalo 100% přítomných členů. V tomto směru není ze strany žalobce ničeho namítáno. Protokoly o hlasování k jednotlivým bodům pořázené žalobcem přímo na schůzi tvoří přílohu zápisu ze dne 24.2.2010 zpracovaného předsedajícím schůze a o obsahu těchto listin není mezi stranami sporu, když zápis je spolupodepsán oběma na schůzi zvolenými ověřovateli zápisu a na jeho obsahu se všichni zúčastnění shodli.

Důkaz:

- zápis z první schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.2.2010, vč. připojených protokolů o hlasování k jednotlivým bodům

Závěrem nutno shrnout, že žalovaný žalobu považuje ve všech (a to i dosud nejasných) bodech za zcela nedůvodnou a postup žalobce považuje za ryze účelový ve snaze zabránit či přinejmenším zkomplikovat řádnou činnost žalovaného jako nově vzniklého společenství a její zahájení, když v případě vyhovění žaloby by se postavení žalobce jako menšinového, byť významného, člena společenství nikterak změnit nemohlo. Žalovaný zároveň prosí, aby jednání ve věci bylo soudem nařízeno, pokud možno, co nejdříve, neboť chod a činnost nově vzniklého společenství jsou v důsledku postupu a právních názorů žalobce značně paralyzovány a komplikovány.

Vzhledem ke všem shora uvedeným skutečnostem proto žalovaný

n a v r h u j e ,

aby krajský soud žalobu v této právní věci v plném rozsahu zamítl, a dále rozhodl o tom, že žalobce je povinen nahradit žalovanému k rukám jeho právního zástupce náklady tohoto řízení.

**Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22
a Havlíčkova 1644/7 a 1645/9**

V Českém Těšíně dne 29.4.2010

Přílohy:

- usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.3.2010, č.j. F 11854/2010-55, S 6912/1, s doložkou právní moci ze dne 23.3.2010,
- oznámení žalovaného ze dne 17.3.2010,
- odpověď žalobce ze dne 23.3.2010, zn. 663/2010,
- opětovná výzva žalovaného ze dne 13.4.2010,
- odpověď žalobce ze dne 21.4.2010, zn. 851/2010,
- smlouva o dodávce vody č. 33202 ze dne 26.3.2010,
- notářský zápis ze dne 10.2.2010, sp. zn. Nz 32/2010, N 34/2010 sepsaný JUDr. Vladislavem Sikorou, notářem se sídlem v Českém Těšíně, jehož nedílnou přílohou je úplné znění přijatých stanov žalovaného,
- zápis z první schůze (jednání) shromáždění společenství vlastníků jednotek ze dne 24.2.2010, vč. nedílných příloh (zejm. protokoly o průběhu hlasování),
- informace pro vlastníky bytů, která byla vyvěšena na domovní vývěsce.