

DOŠLO DNE

Doporučeně !

Krajský soud v Ostravě
Havlíčkovo nábr. 34
728 81 O s t r a v a 1

K č.j. 42 Cm 5/2010-29
DVOJMO

KRAJSKÝ SOUD OSTRAVA	
Došlo:	25-05-2010 hod. 7 ³⁰
Doručeno poštou	
Poč. stej.	příloh
Hodnota koliků	

V Českém Těšíně dne 24. května 2010

Žalobce:

Stavební bytové družstvo Těšíňan, Český Těšín, se sídlem : nábřeží Míru č.p. 1883/22b, PSČ 737 01 Český Těšín, IČ:003 98 675, zastoupené Ing. Miroslavem Grycem, Ph.D., předsedou představenstva a členem představenstva

Žalovaný :

Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně, Bezručova 1643/22, 737 01 Český Těšín

Věc:

Vyjádření žalobce k obraně žalovaného ze dne 29.4.2010

I.

Dne 19.5.2010 nám byla doručena výzva Krajského soudu v Ostravě ze dne 11.5.2010 č.j. 42 Cm 5/2010-29 ve věci žalobce Stavební bytové družstvo Těšíňan proti žalovanému Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9, o určení neplatnosti přijatého závěru hlasování chůze společenství vlastníků jednotek ze dne 10.2.2010.

K obraně žalovaného ze dne 29.4.2010 podáváme následující v y j á d ř e n í :

- na podané žalobě ze dne 2.3.2010, doplněné podáním ze dne 11.3.2010 trváme.

Naléhavý právní zájem spatřujeme především v těchto skutečnostech :

- a) postupem žalovaného došlo k porušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, zejména ust. § 9, odst. 8) a Stanov společenství vlastníků (vzorových), čl. VII, odst. 7, 8 (vl. nař. č. 371/2004 Sb., v platném znění), jež ukládají zaslat pozvánku členům společenství vlastníků 15 dnů před konáním shromáždění a pokud nejsou přiloženy materiály k projednání a schválení, musí být v pozvánce uvedeno, kde se mohou členové společenství s podklady seznámit,
- b) postupem žalovaného došlo k porušení čl. VII, odst. 9) Vzorových Stanov, dle kterých v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá,

nebo podle odstavce 6 čl. VII řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem,

c) dále postupem žalovaného došlo k umožnění hlasování a zahrnutí do výsledku hlasování i hlasy některých účastníků shromáždění SVJ (žalovaného), u nichž nebylo možno ověřit jejich totožnost.

Následně pak dle Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.3.2010 byl do Rejstříku společenství vlastníků u Krajského soudu v Ostravě zapsán žalovaný na základě přijatých usnesení, jež nebyly schváleny v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění a rovněž v rozporu se vzorovými Stanovami SVJ.

Žalobce byl znevýhodněn při hlasování na ustavující schůzi žalovaného, kdy došlo k negativnímu ovlivnění možnosti objektivního rozhodování při hlasování, neboť žalobce neměl možnost kvalifikovaně se seznámit v daném termínu dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění i Stanov společenství vlastníků (vzorových) s odkazem na čl. VII, odst. 7, 8 s materiály, jež byly zařazeny na pořad jednání ustavujícího shromáždění SVJ (žalovaného).

K volbě výboru žalovaného rovněž nedošlo zákonným postupem, když návrhy na členy výboru byly předloženy mimo pozvánku až na shromáždění SVJ (žalovaného).

Proto se žalobce nemůže ztotožnit s názorem žalovaného, že Stavební bytové družstvo Těšíňan (žalobce) mohl dát návrh vlastního člena výboru, neboť by tak musel učinit v souladu s čl. VII Stanov již v materiálech s pozvánkou - ale volba výboru na pozvánce nebyla!!

Dále u hlasování o změně osoby správce zástupce žalobce hlasoval proti návrhu, avšak byl přehlasován.

Soud by měl v daném případě rozhodnout, zda přijatá usnesení shromáždění vlastníků žalovaného, obsažená v petitu žaloby ze dne 11.3.2010, zakládající právo nebo povinnost či právní postavení bylo učiněno v souladu se zákonem či nikoliv a zda takový nesoulad znamená jeho neplatnost. **Do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství (žalovaného) vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k nařízení vlády č. 371/2004 Sb., v platném znění (ustanovení § 1 odst. shora uvedeného vládního nařízení).** Žalovaný měl postupovat v souladu s uvedeným ustanovením § 1 vl. nařízení, což se v daném souzeném případě vůbec nestalo (viz. vyjádření žalovaného na straně 5 jeho stanoviska ze dne 29.4.2010).

Soulad se zákonem se podmiňuje v případě vzniku společenství (žalovaného) i současným souladem s textem Vzorových stanov (viz. výše). Nesplnění byť jen jednoho z uvedených předpokladů znamená absolutní neplatnost rozhodnutí shromáždění nebo jeho části, jíž se podmínka týká. **Dalším předpokladem platnosti jsou řádné svolání shromáždění,** shromáždění musí být usnášeníschopné, musí mít řádný průběh a jeho rozhodnutí musí být přijata potřebnou většinou.

Dle názoru žalobce došlo k porušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, i samotných Stanov společenství vlastníků (vzorových), jež ukládají zaslat pozvánku členům společenství vlastníků 15 dnů před konáním shromáždění a pokud nejsou přiloženy materiály k projednání a schválení, **musí být v pozvánce uvedeno, kde se mohou členové společenství s podklady seznámit.** Některé do jednání navržené a shromážděním projednávané materiály svolavatel (žalobce) nemohl připravit a zahrnout do pozvánky, jelikož v době přípravy shromáždění a před odesláním pozvánky žádné neobdržel, resp. tyto mu byly předány později než před odesláním pozvánky. Prosazením zařazení těchto materiálu do jednání shromáždění účastníky shromáždění, došlo k porušení čl. VII, odst. 7), 8) Vzorových Stanov SJV. Jednalo se konkrétně o tyto podkladové materiály, jež byly zařazeny dodatečně na jednání shromáždění:

- návrh na ustavení výboru SVJ
- návrh na ustavení kontrolní komise k volbě členů kontrolního organu,
- návrh bankovního ústavu pro zřízení účtu Společenství,
- návrh výše příspěvku na správu domu a pozemku,
- návrh výše záloh na služby,
- návrh na ustavení správce domu (změna správce),
- návrh na pojištění domu a výběr pojišťovny,
- návrh Domovního řádu,
- návrhy ke schválení dohod o provedení práce

II.

Žalobce dále nově zpochybňuje i samotný vznik žalovaného. Z rejstříkového výpisu plyne, že žalobce je vlastníkem 24 bytových jednotek z celkového počtu 64 jednotek v domě a 4 nebytových jednotek (garáží) z celkového počtu 5 nebytových jednotek (garáží) v domě. (viz list vlastnictví číslo 6476, katastrální území Český Těšín). Na výstavbu domu byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, a to na základě úvěrové smlouvy ze dne 21. 1. 1974.

Z výše uvedeného vyplývá, že v předmětném domě nemohlo vzniknout Společenství s právní subjektivitou, neboť spoluvlastnický podíl žalobce na společných částech domu se nesnížil na méně než jednu čtvrtinu. Žalobce byl původním vlastníkem domu a plní nadále povinnosti správce. Uvedené podmínky stanoví § 9, odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, kdy zápis Společenství do rejstříku společenství (žalovaného) soudem nemá konstitutivní charakter, nýbrž charakter deklaratorní, neboť společenství vlastníků bytových jednotek vzniká ze zákona. Tento nedostatek je neodstranitelný.

Poukazujeme na obdobné rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě č.j. 26 Cm 92/2009-19 ze dne 30.3.2010 a dále navrhuje, aby krajský soud dal podnět rejstříku společenství vlastníků bytových jednotek k zahájení řízení o výmaz Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 se sídlem v Českém Těšíně, Bezručova 1643/22, 737 01 Český Těšín zapsaného dne 17. 3. 2010.

Důkaz :

- výpis z listu vlastnictví č. 6476 v kat. území Český Těšín

III.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a specifikovaný naléhavý právní zájem žalobce navrhuje, aby Krajský soud v Ostravě vynesl rozsudek, kterým prohlásí usnesení přijatá jako celek na ustavující schůzi společenství vlastníků bytových jednotek žalovaného, tedy bytových jednotek pro dům na ul. Bezručova č.p. 1643/22, Havlíčkova č.p. 1644/7, č.p. 1645/9 v Českém Těšíně dne 10.2.2010, jejíž průběh byl osvědčen notářským zápisem ze dne 10. 2. 2010 č.j. Nz 32/2010, N 34/2010 notářem JUDr. Vladislavem Sikorou za n e p l a t n á, a to zejména pro důvody, specifikované v petitu upřesnění žaloby ze dne 11.3.2010.

Žalovaný je povinen nahradit náklady řízení, spočívající v uhrazeném soudním poplatku a další náklady řízení, které budou vyčísleny v průběhu řízení.

Stavební bytové družstvo Těšínan

.....
Ing. Miroslav Gryc, Ph.D.,
předseda představenstva

.....
Ing. Slowiková Romana
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo Těšínan

Český Těšín PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b

Tel. 558 761 544

Fax: 558 712 228

605 252 162

IČ: 003 98 675

DIČ: CZ00398675

e-mail: tesinan@tesinan.cz

-5-