

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

Vrchnímu soudu v Olomouci
prostřednictvím
Krajského soudu v Ostravě

k č.j.: 42 Cm 5/2010-42

e-podatelná

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**

Odvolání žalovaného proti usnesení krajského soudu o zastavení řízení

Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.6.2010, č.j. 42 Cm 5/2010-42 bylo rozhodnuto o tom, že řízení se zastavuje (výrok I.), a dále, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).

Proti tomuto usnesení tímto žalovaný podává v zákonné 15-ti denní lhůtě prostřednictvím svého právního zástupce

o d v o l á n í ,

které **odůvodňuje** n á s l e d o v n ě :

Žalovaný tvrdí a je přesvědčen o tom, že je subjektem, resp. právnickou osobou nadanou právní i procesní subjektivitou.

Krajský soud řízení o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek zastavil s poukazem na ust. § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění, když dovodil, že žalobce je družstvem ve smyslu § 24 odst. 1, odst. 2 uvedeného zákona, který vykonává funkci správce dle § 9 tohoto zákona, ve znění účinném do 30.6.2000, a tedy žalovaný jako společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nevznikl, což je neodstranitelný nedostatek podmínek tohoto řízení.

S uvedeným právním posouzením věci souhlasit nelze, a to zejména pro nedostatečně zjištěný skutkový stav a nesprávnou interpretaci ust. § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění.

Z uvedeného zákonného ustanovení, které odkládá vznik společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou oproti běžným případům (§ 9 odst. 3 zákona), vyplývají pro daný případ tři podmínky, které musí být splněny současně. Za prvé se musí jednat o družstvo, které provádělo výstavbu konkrétního dotčeného domu s poskytnutím finanční, úvěrové nebo jiné pomoci podle zvláštních předpisů (§ 24 odst. 1 zákona, včetně poznámky č. 18 pod čarou k tomuto ustanovení), za druhé takovéto družstvo musí být původním vlastníkem uvedené budovy a konečně za třetí toto **družstvo musí plnit povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů účinného do 30.6.2000.**

V daném případě **třetí z uvedených podmínek splněna není**, kdy navíc splnění první z podmínek nebylo osvědčeno (prokázáno) a z odůvodnění napadeného usnesení jednoznačně nevyplývá.

Pokud jde o skutečnost, že družstvo, tedy žalobce plní v dotčeném domě povinnosti správce, lze konstatovat, že **se musí jednat o správce toliko ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000** (nemůže se jednat o jakýkoliv subjekt v postavení správce nemovitosti, tedy např. běžné družstvo, které spravuje družstevní byty z titulu svého vlastnictví k domu v majetku družstva). Zákon o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000, v § 5 odst. 3 písm. h) in fine jako jednu z povinných náležitostí prohlášení vlastníka stanovil „označení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“)“, z čehož vyplývá, že právě v tomto případě jde o správce podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000, podle jehož díkce správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen „správa domu“) zajišťuje správce. Aby bylo možno zajišťovat **správu společných částí domu** prostřednictvím správce je nezbytné, aby tento dům byl rozdělen na jednotlivé jednotky (§ 2 písm. g), písm. h) zákona), tedy aby takovýto dům podléhal režimu zákona o vlastnictví bytů. Jinými slovy správu společných částí domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000, lze vykonávat pouze v domě rozděleném na jednotky prohlášením vlastníka, jehož povinnou náležitostí bylo určení správce domu, tedy současně **lze plnit povinnosti správce společných částí domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30.6.2000 jen ve vztahu k domu rozdělenému na jednotky.**

Touto skutečností se krajský soud před vydáním napadeného rozhodnutí vůbec nezabýval, resp. o tom v odůvodnění napadeného usnesení není vůbec pojednáno. Z výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví 6476 pro katastrální území Český Těšín z oddílu D (je součástí do spisu založeného notářského zápisu) přitom vyplývá, že **prohlášení vlastníka** o vymezení jednotek v dotčené budově bylo žalobcem jako původním vlastníkem nerozdělené budovy učiněno teprve dne 18.12.2007 s právními účinky vkladu vlastnického práva žalobce k jednotkám **ke dni 31.12.2007.** Tedy **až dnem 1.1.2008 začal žalobce** jako osoba v prohlášení vlastníka pověřená správou domu (§ 4 odst. 2 písm. h) in fine zákona o vlastnictví bytů, v platném znění) **plnit funkci správce domu** podle tohoto zákona, přičemž je zřejmé, že **žalobce nikdy neplnil povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000**, jak vyplývá z § 9 odst. 4 tohoto zákona, v platném znění. V tomto případě se tak uvedené ustanovení o odložení vzniku společenství s právní subjektivitou na daný případ nevztahuje, když **ke dni účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. dotčená budova ještě na jednotky rozdělena nebyla**, a tedy žalobce jako původní vlastník nemohl k tomuto domu, resp. jeho společným částem vykonávat správu, resp. plnit povinnosti správce podle zákona o vlastnictví bytů (v daném případě tak vzniklo společenství vlastníků

jednotek s právní subjektivitou standardním způsobem a toto navíc bylo řádně ustaveno – viz provedení zápisu v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 6912). Jiný výklad ust. § 9 odst. 4 zákona, v platném znění, by byl neudržitelný, neboť by to znamenalo, že u každého domu rozděleného družstvem splňujícím podmínky dle § 24 odst. 1, odst. 2 zákona po datu 1.7.2000 by došlo ke zpětné účinnosti zákona o vlastnictví bytů platného před tímto datem (§ 9 odst. 4 věta poslední zákona o vlastnictví bytů, v platném znění). K uvedenému nutno dodat, že samotná koncepce společenství bez právní subjektivity je značně pochybná a ojedinělá, a tedy lze těžko předpokládat, že pokud od této koncepce zákonodárce v roce 2000 upustil novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb., současně připustil, aby v domech nově rozdělených na jednotky po převedení jejich kvalifikovaného počtu na nové vlastníky platila původní nedokonalá právní úprava, která přináší řadu výkladových i praktických problémů.

Navíc soud prvního stupně uvedené ustanovení i nesprávně vyložil, když na str. 2 v odstavci šestém shora napadeného usnesení, konstatuje, že žalobce vykonává funkci správce dle ust. § 9 odst. 4, ve znění do 30.6.2000, přičemž čtvrtý odstavec § 9 zákon o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000, vůbec neobsahoval.

Pokud jde o skutečnost, že v případě žalobce jde o družstvo ve smyslu ust. § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění, a současně, že na výstavbu dotčené budovy byla použita **finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů**, pak tyto závěry z napadeného usnesení jednoznačně nevyplývají. Uvedené má soud za prokázáno, jak sám uvádí, mj. ze sdělení žalobce (což je naprosto nedostatečné), přičemž samotnou úvěrovou smlouvu k dispozici dle odůvodnění rozhodnutí neměl. Dále soud konstatuje, že na výstavbu dotčeného domu (označuje jej správnými čp.), kdy dále uvádí „v Českém Těšíně na ul. Koperníkově čp. 1580 až 1584“, byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, přičemž v daném případě jde o dům na ul. Bezručově a Havlíčkově. Není pak vůbec zdůvodněno, na základě kterého konkrétního zvláštního předpisu byla uvedená (úvěrová) pomoc poskytnuta (zákon o vlastnictví bytů v této souvislosti uvádí odkaz na vyhlášku č. 136/1985 Sb.; dotčený dům byl vystavěn někdy na počátku 70. let minulého století) a zda se skutečně jedná o úvěrovou pomoc podle zvláštního zákona (v daném případě nepostačuje pro splnění výše uvedené zákonné podmínky jakákoliv úvěrová pomoc, ale jen ta, která byla poskytnuta podle zvláštního zákona). Uvedené námitky však žalovaný nepovažuje z hlediska posouzení věci za podstatné, když má zato, že rozhodující je argumentace uvedená výše v tomto podání, a další námitky jsou proto uváděny spíše na okraj.

Vzhledem ke všem shora uvedeným skutečnostem proto žalovaný (jako osoba s právní subjektivitou)

n a v r h u j e ,

aby odvolací soud napadené usnesení v celém rozsahu zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

**Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22,
Havlíčкова 1644/7 s 1645/9**

V Českém Těšíně dne 23.6.2010