

**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ**

Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín  
Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1727682369/0800

tel.: 595 172 540, fax: 595 172 541  
e-mail: kancelar@akjezek.cz

Vlastníci bytů v domě  
Bezručova 22, Havlíčkova 7,9

prosím předat jednotlivým vlastníkům

**Stanovisko k výzvě Stavebního bytového družstva Těšíňan k úhradě nedoplatku za užívání bytů ze dne 16.6.2010**

SBD Těšíňan rozeslalo jednotlivým vlastníkům bytů v domě upomínku k úhradě údajných nedoplatků za období od 1.1.2010 do 31.5.2010 společně s připojeným textem.

Je zde uvedeno rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.6.2010, nicméně závěry z tohoto rozhodnutí, jak je interpretuje SBD, jsou značně zavádějící a nepřiléhavé.

Nutno zdůraznit, že krajský soud rozhodl o zastavení řízení k dodatečně vznesené námitce SBD, nicméně **se nejedná o rozhodnutí pravomocné**, když proti tomuto bylo podáno odvolání (uvedené podání dávám k dispozici). Nyní projednávaná předběžná otázka dle komentářové literatury C. H. Beck nebyla dosud v praxi soudů rozhodována. Jde o to, že nyní SBD tvrdí, že společenství vlastníků jednotek v domě nemá právní subjektivitu (resp. společenství s právní subjektivitou dosud nevzniklo) a její poměry se mají řídit dle zákona o vlastnictví bytů ve znění platném před 1.7.2000 (k tomuto dni novela uzákonila společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu, tedy se subjektivitou). Přitom to bylo právě SBD, které svolalo ustavující schůzi společenství na den 10.2.2010 a přizvalo notáře k osvědčení průběhu schůze (postup dle nyní platného zákona).

Pro vyřešení sporu o tom, zda usnesení společenství přijatá na shromáždění konaném dne 10.2.2010 (a z opatrnosti přeschválená na shromáždění dne 17.6.2010) jsou platná či nikoliv nemá výše uvedená skutečnost žádný význam. **Nemá-li společenství právní subjektivitu, neznamená to současně, že by přijatá usnesení neměla, jak tvrdí SBD, „právní platnost“.** Rozhodnutí krajského soudu, pokud by bylo konečné (dále bude k odvolání rozhodovat uvedenou otázku Vrchní soud v Olomouci), by znamenalo, že společenství, které nemá právní subjektivitu, nemůže vystupovat jako účastník soudního sporu, tedy že nemůže být žalovaným, a družstvo, pokud by trvalo na rozhodnutí o neplatnosti usnesení společenství (byť bez právní subjektivity) by muselo žalovat jmenovitě všechny vlastníky jednotek.

Podle původní právní úpravy před rokem 2000 totiž existovalo společenství vlastníků jednotek, avšak bez právní subjektivity (nezapisovalo se do rejstříku společenství). I toto společenství se však dle § 11 původního zákona scházelo ke shromážděním, kde rozhodovalo o všech důležitých otázkách, včetně např. o ustavení osoby správce. Je proto nerozhodné, zda ve

dnech 10.2.2010 a 17.6.2010 se sešlo shromáždění společenství s právní subjektivitou nebo bez právní subjektivity. Podstatné je, že tato shromáždění, na kterých bylo přítomno vždy 100 % vlastníků, potřebnou většinou přijalo příslušná rozhodnutí, kterými jsou vlastníci, tedy včetně SBD, vázáni. V řízení o určení neplatnosti usnesení soud ve věci samé (tj. o určení neplatnosti usnesení společenství) nerozhodoval a může tak činit v tomto řízení pouze tehdy, bude-li dovozeno, že společenství má právní subjektivitu, a pokud ne, bude-li podána žaloba proti vlastníkům – jinak je nutno přijatá usnesení považovat za platná a účinná a vlastníci bytů, včetně SBD jsou povinni se jim podřít.

To platí i o rozhodnutí o ustavení správce, kterým se rozhodnutím nadpoloviční většiny vlastníků na shromáždění stala Ing. Monika Ježková, přičemž navíc dle § 11 odst. 6 zákona v původním znění je výslovně určeno, že k tomuto rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů (družstvo původně namítalo, že je potřebná většina tříčtvrtinová). Rovněž usnesení o tom, že účet společenství bude zřízen u České spořitelny, a.s. je, dle mého názoru, platné. Otázkou zůstává, na koho by měl být účet veden, tedy zda na společenství s právní subjektivitou anebo na (nově ustaveného) správce. Platí však zásada dobré víry v zápis v rejstříku, na základě něhož byla smlouva o vedení účtu s bankou uzavřena. Pokud tedy vlastníci příspěvek na správu domu ve schválené výši a zálohy na služby **platí ve prospěch účtu u banky, který společenství** (byť by bylo bez právní subjektivity) většinou vůlí schválilo, **je zavádějící tvrdit, že jsou s platbou v prodlení**. Není nejmenšího důvodu platit na účet jednoho z vlastníků, tedy SBD, byť toto bylo v prohlášení vlastníka z roku 2007 určeno jako správce domu – společenství na svých shromážděních opakovaně rozhodlo o ustavení nového správce, a není rovněž důvodu již jednou poukázanou platbu platit znovu, a to na účet SBD. Veškeré platby jsou zástupci společenství na schváleném účtu řádně evidovány a nelze tedy ani spravedlivě tvrdit, že vlastníci, kteří předpisy plateb zaplatili ve prospěch účtu vedeného na společenství jsou v prodlení a že jsou povinni zaplatit úrok z prodlení.

Rovněž společenství a nově ustavený správce opakovaně vyzvali SBD jako vlastníka jednotek v domě a člena společenství k úhradě plateb v souvislosti s vlastnictvím jednotek, nicméně družstvo tvrdošíjně odmítá respektovat rozhodnutí většiny vlastníků přijatá na shromáždění společenství a nepravomocné závěry soudu prvního stupně v otázce způsobilosti společenství být účastníkem řízení zcela zavádějícím způsobem interpretuje ve vztahu k otázce platnosti přijatých usnesení společenství – **o neplatnosti přijatých rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek však (doposud) soud vůbec nerozhodoval, a proto je nutno na ně pohlížet jako na rozhodnutí platná a závazná**.

O dalším vývoji ve věci budu vlastníky průběžně informovat

**Mgr. Marek Ježek, advokát**

**V Českém Těšíně dne 24.6.2010**

**Na vědomí:** Stavební bytové družstvo Těšíňan