

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 na ul.
Bezručova 22, Havlíčkova 7,9

prosím předat jednotlivým vlastníkům

INFORMACE

o průběhu sporu s SBD Těšíňan

Jako právnímu zástupci společenství vlastníků jednotek ve výše označeném domě byla mi předložena k posouzení výzva k úhradám za užívání bytu doručená jednotlivým vlastníkům ze strany SBD Těšíňan (dále jen „družstvo“), a dále upomínka ke dni 2.12.2010 a návrh smlouvy o správě domu s družstvem.

Přestože jde o právně velmi složitou problematiku, pokusím se podstatné vyjádřit výstižně a v časové posloupnosti jednotlivých událostí v domě. S obsahem výzvy družstva a jeho právním výkladem závěrů usnesení Vrchního soudu v Olomouci souhlasit nelze – družstvo není v současné době správcem domu ve smyslu zákona o vlastnictví bytů a neobstojí zejm. pak tvrzení, že veškerá rozhodnutí shromáždění společenství „nemají právní platnost“.

- dům byl družstvem jako původním vlastníkem **rozdělen na jednotky** prohlášením vlastníka ze dne 18.12.2010 s právními účinky ke **dni 31.12.2007** (k témuž dni došlo k převodu první bytové jednotky na Lukáše Pecha),
- ke dni **31.12.2009 nabyly právní účinky převodu** jednotlivých bytových jednotek (původních družstevních bytů) z družstva na nové vlastníky (nyní členy společenství),
- na den **10.2.2010** svolalo samo družstvo (v zákonné 60 denní lhůtě) první schůzi **shromáždění společenství** vlastníků jednotek (dále jen „společenství“), které dle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů (dále jen „zákon“) standardním způsobem vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, k této první schůzi dle zákona přizvalo notáře, aby osvědčil její průběh notářským zápisem, který byl podkladem pro zápis společenství do rejstříku společenství u krajského soudu, dle přijatých stanov vzniklo společenství (s právní subjektivitou, tedy jako právnická osoba) ze zákona dne 13.1.2010, na schůzi bylo přítomno 100% vlastníků (družstvo mělo 3621 hlasů z celkového počtu 10000 hlasů),

- společenství jako právní subjekt bylo do **rejstříku zapsáno** usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.3.2010, které nabylo **právní moci dnem 17.3.2010**, proti rozhodnutí soudu o zápisu společenství nepodal nikdo v 15-denní lhůtě odvolání,
- v průběhu první schůze konané dne 10.2.2010 při **rozhodování o novém správci** družstvo namítlo, že k tomuto rozhodnutí je zapotřebí 75% většiny hlasů, předsedající schůze s tím nesouhlasil, neboť nejde o rozhodování o změně prohlášení vlastníka, kde družstvo sebe samo uvedlo jako správce, a postačí nadpoloviční většina hlasů, bylo přistoupeno k hlasování, že novým správcem bude Ing. Ježková a rozhodnutí bylo přijato počtem 6046 hlasů z celkového počtu 10000 hlasů, tj. nadpoloviční většinou všech hlasů, družstvo po hlasování prohlásilo, že proti tomuto rozhodnutí podá k soudu žalobu o neplatnost a slíbilo, že poskytne vzorové rozhodnutí Nejvyššího soudu k této problematice (soudem měla být řešena otázka jaká většina je zapotřebí ke změně správce),
- z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008 (v jiné právní věci) vyplývá, že **zvolením orgánů společenství (s právní subjektivitou) zaniká právo správy domu družstvem**, tzn. že správcem je ze zákona společenství jako k tomu určená právnická osoba, které (v našem případě) bylo ustaveno a zvolilo svůj orgán na schůzi konané dne 10.2.2010, společenství pak může rozhodnout o tom, že výkonem správy pověřuje další jiný smluvní subjekt (tzv. operativní správce),
- dne **3.3.2010** podalo družstvo ke Krajskému soudu v Ostravě **žalobu o neplatnost všech usnesení společenství** přijatých na schůzi dne 10.2.2010 (i těch pro něž družstvo samo hlasovalo), tedy žaloba nebyla podána jen proti volbě správce, jak bylo původně avizováno, neurčitá a poněkud zmatečná žaloba byla k výzvě soudu družstvem doplněna podáním ze dne 15.3.2010,
- společenství se k žalobě podrobně vyjádřilo svým podáním ze dne 29.4.2010 a navrhlo její úplné zamítnutí, soud nařídil jednání ve věci samé na den 30.6.2010, jehož konání později zrušil,
- teprve ve **vyjádření ze dne 24.5.2010** družstvo **namítlo, že společenství jako právnická osoba vůbec nevzniklo**, neboť se tak má stát dle speciálního ust. § 9 odst. 4 zákona, a to až tehdy, klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu a navrhlo, aby soud dal podnět k výmazu společenství z rejstříku (dosud se tak nestalo a společenství je dále zapsáno jako právnická osoba),
- v mezidobí společenství na základě soudem přiděleného IČ a výpisu z rejstříku mj. založilo **účet u banky**, kam vlastníci jednotek zasílají platby spojené s užíváním bytů, a opakovaně vyzvalo družstvo, aby i ono jako člen společenství platilo za své byty na tento účet (leč doposud bezúspěšně),
- k výše uvedené námitce družstva společenství z opatrnosti písemnou pozvánkou svolalo **novou schůzi, která se konala dne 17.6.2010** v advokátní kanceláři za účasti **100% vlastníků** (noví členové společenství byli zastupováni na základě udělených plných mocí p. Ponczou), shromáždění vlastníků znovu nadpoloviční většinou všech hlasů **výslovně rozhodlo o odvolání družstva jako správce** a o ustavení nového správce a z důvodu právní jistoty přeschválilo potřebnou většinou všechna napadená rozhodnutí z 10.2.2010, vyjma těch které byly osvědčeny notářským zápisem,

- usnesením ze dne **7.6.2010 krajský soud rozhodl o zastavení řízení** o neplatnost usnesení, neboť dovedl, že **společenství jako právní subjekt dosud nevzniklo**, a tedy jde o neodstranitelnou podmínku řízení, neboť žalovaný (společenství) nemá právní ani procesní subjektivitu (**nemůže jako žalovaný vystupovat u soudu**), to znamená, že družstvo podalo žalobu proti nesprávnému subjektu a ve věci **nebylo vůbec rozsudkem rozhodováno** o věci samé, tedy o **namítané neplatnosti** usnesení společenství, žaloba měla, chtělo-li družstvo, aby byla úspěšná, být podána proti všem vlastníkům, kteří přijali většinová rozhodnutí,
- proti usnesení krajského soudu podalo společenství **odvolání ze dne 23.6.2010**,
- **Vrchní soud v Olomouci rozhodl** bez jednání usnesením ze dne 5.10.2010, které bylo v písemné formě **doručeno až dne 23.11.2010**, o tom, že usnesení krajského soudu o zastavení řízení se potvrzuje, odvolací soud dospěl ke shodnému závěru jako krajský soud, tedy že **společenství s právní subjektivitou dosud nevzniklo a tedy žalobu nelze projednat**, neznamená to nic více ani méně, rozhodnutí **není „vítězstvím“ družstva, právě naopak**, nebylo-li rozhodnuto o neplatnosti usnesení shromáždění, je **nutno je považovat za platná**, družstvo jako člen společenství (bez právní subjektivity, viz dále) je povinnost se většinovému rozhodnutí podřídit, což však stále odmítá přijmout, v žádném případě z rozhodnutí o zastavení řízení a z rozhodnutí o jeho potvrzení nevyplývá, že veškerá rozhodnutí společenství „nemají právní platnost“, jde o naprostou dezinterpretaci závěrů, smyslem je zmást, znejistit a rozdělit členy společenství, kteří usilují vymanit se z područí družstva a jeho správy,
- proti usnesení vrchního soudu bylo ze strany společenství, které nadále tvrdí, že je subjektem práva, **podáno dovolání k Nejvyššímu soudu**, podle renomovaného šedého komentáře C. H. Beck k zákonu tato otázka nebyla v praxi soudů dosud rozhodována, přičemž autoři komentáře zastávají stejný názor, tedy že společenství jako právnická osoba v daném případě vzniklo, řízení u dovolacího soudu může však trvat delší dobu (nemá to však vliv na dosud přijatá většinová rozhodnutí společenství, kterým se družstvo stále odmítá podřídit),
- za současného stavu je **nutno vycházet z názoru prezentovaného vrchním soudem**, to však **není vůbec ke prospěchu družstva**, neboť podle § 9 odst. 4, dle kterého společenství jako právnická osoba dosud nevzniklo, se v tomto případě do doby vzniku společenství s právní subjektivitou **použijí ust. § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona v původním znění před datem 1.7.2000**,
- dle § 11 odst. 1 zákona v původním znění, pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba, **tvoří vlastníci jednotek společenství** vlastníků jednotek, jde o **společenství bez právní subjektivity**, neboť zákon v té době společenství jako právnickou osobu neupravoval (bylo zavedeno až novelou č. 103/2000 Sb. od 1.7.2000), toto společenství bez subjektivity bylo vytvořeno již ke dni 31.12.2007 (převod prvního bytu na p. Pecha ml., celkem dva vlastníci, Pech a družstvo),
- dle § 11 odst. 2 zákona v původním znění koná i společenství bez právní subjektivity **shromáždění** (to se nesporně sešlo ve dnech 10.2.2010 a 17.6.2010),
- dle § 11 odst. 6 zákona v původním znění k přijetí usnesení o **odvolání a ustanovení správce je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů**, znamená to tedy, že tato právní úprava,

kteřou se dle aktuálního rozhodnutí soudu mají vlastníci jednotek v domě, a tedy i družstvo, řídit, výslovně upravuje většinu nutnou pro platné rozhodnutí o odvolání správce, družstvo jako správce bylo proto výslovně a jednoznačně odvoláno nejpozději ke dni 17.6.2010 a v **současné době již není správcem** domu, není proto nutno na účet řádně odvolaného správce cokoliv přispívat a **výzva k úhradám je tak zavádějící**, je v pořádku, že vlastníci platí na účet u banky schválené shromážděním a nelze z toho dovozovat, že by byli v prodlení s úhradami,

- dle § 15 odst. 2 zákona v původním znění **skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky**, jejichž úhrn si sami určí, přičemž výši a splatnost úhrady sděluje vlastníkům jednotek správce po **společném projednání**, uvedené bylo splněno, kdy **shromáždění ve dnech 10.2.2010 i 17.6.2010 opakovaně rozhodlo o výši úhrad** a tyto byly vlastníkům, včetně družstva, které se projednání v obou případech zúčastnilo, sděleny novým správcem, není důvodu, aby úhrady určovalo a k jejich placení vyzývalo družstvo jako řádně odvolaný správce,
- družstvu byla doručena výzva ze dne 13.12.2010, aby respektovalo řádně a potřebnou většinou přijatá usnesení shromáždění, nedezinterpretovalo závěry vyplývající z rozhodnutí soudů, zdrželo se zavádějících výzev vlastníkům a zasílání upomínek na částky, které vlastníci nedluží, současně výzvu družstvu zasílá řádně ustanovený správce s návrhem na předání správy domu dle rozhodnutí společenství a s návrhem na uzavření smlouvy o správě mezi družstvem jako vlastníkem jednotek a novým správcem; lhůta k vyjádření u obou výzev byla stanovena do 31.12.2010.

Mám zato, že z výše uvedeného vyplývá skutečný stav věci, tedy že družstvo, které disponuje menšinovým podílem na domě než ostatní vlastníci, není již správcem domu a není dán jakýkoliv titul, aby mu bylo placeno. Společenství opakovaně při účasti 100% vlastníků rozhodlo o novém správci a taktéž o účtu určeném k zasílání plateb u České spořitelny. Nový správce po projednání na schůzi sdělil vlastníkům, včetně družstva, řádně schválenou výši plateb a jejich splatnost dle opakovaně přijatého rozhodnutí společenství. Vlastník, který platí dle uvedených rozhodnutí, **nemůže být v prodlení s platbami a nemůže mu vznikat dluh na úrocích** z prodlení. Upomínky jsou zavádějící a nemají oporu ve skutečném stavu věci.

Pokud jde o **návrh na uzavření smlouvy o správě**, pak v tom shledávám největší problém, byly-li by smlouvy některými vlastníky skutečně podepsány. Jak vyplývá výše z textu této informace, **družstvo bylo společenství zákonem stanovenou většinou jednoznačně odvoláno** z funkce správce. Nikdy v minulosti s ním nebyla uzavřena smlouva o správě, neboť správu domu rozděleného na jednotky vykonávalo z pozice vlastního určení se správcem v prohlášení vlastníka. Pokud někteří vlastníci s takto odvolaným správcem smlouvu uzavřou, vznikne ještě větší „zmatek“ než v domě je po právní stránce nyní. Znamenalo by to, že někteří vlastníci budou mít smlouvu s odvolaným správcem a tímto budou jejich povinnosti dovozovány z obsahu smlouvy. Bude svým způsobem „**zlegalizován**“ **titul k případnému vymáhání**, neboť bude smluvně stanovena povinnost k platbám družstvu. Družstvo bude moci vlastníka žalovat ze smlouvy a věc bude právně ještě mnohem komplikovanější, neboť smlouva bude v rozporu s přijatými usneseními shromáždění společenství, Jde zejm. o to, že vlastník, který smlouvu akceptuje, bude **povinen platit družstvu odměnu za správu ve výši 300,- Kč** (řádně ustanovený správce pobírá za tuto činnost 120,- Kč), kterou bude moci družstvo vymáhat – doposud žádná smlouva s družstvem o odměně za činnost, kterou samozvaně provádí, uzavřena nebyla. Smlouva je navíc vypověditelná až v **6 měsíční výpovědní lhůtě**.

Z výše uvedených důvodů **důrazně nedoporučuji uzavření této smlouvy**. Podle mého názoru je jejím smyslem rozdělení dosavadního jednotného postupu většinových vlastníků jednotek proti odporu družstva předat skutečný výkon správy do jejich rukou. Vlastníci, kteří smlouvu uzavřou, zůstanou svým způsobem ve své další snaze osamoceni, neboť příp. vymanění se ze smlouvy a z nároků z ní vyplývajících bude velmi komplikované.

Závěrem chci vlastníky uklidnit, pokud se v domě šíří obavy, že po novém roce by mohl jejich domnělé pohledávky vůči družstvu vymáhat exekutor, že tyto obavy jsou bezpředmětné. Aby někoho mohl „navštívit exekutor“, musí předtím proběhnout dvě soudní řízení, a to nejprve tzv. řízení nalézací, jehož výsledkem by musel být rozsudek o povinnosti zaplatit, a teprve poté může věřitel v novém řízení požádat soud o nařízení exekuce a pověření exekutora. Žádné žaloby o zaplacení, pokud vím, ze strany družstva podány nebyly, a pokud by se tak stalo, obranou je skutečnost, že vlastník řádně platí v souladu s přijatými rozhodnutím společenství a o nároku by musel nejprve rozhodovat soud, a to ve dvou stupních, tedy ještě s možností podat odvolání. Pokud by kterýkoliv vlastník obdržel v dané souvislosti jakoukoliv soudní zásilku, prosím, aby se na mne neprodleně s důvěrou obrátil, neboť jsem společenství přislíbil poskytnutí komplexní právní služby v daném sporu s družstvem a pro konečný úspěch ve věci se snažím skutečně dělat maximum.

Pro zjednodušení věci dovolil jsem si připravit vzorovou odpověď na výzvu družstva k úhradám pro vlastníky jednotek, aby sami nemuseli komplikovaně a složitě tvořit svou reakci na zaslanou výzvu, upomínku a návrh na uzavření smlouvy o správě; příslušný formulář tvoří přílohu této informace a postačí vyplnit údaje k osobě a odeslat družstvu, nejlépe doporučeně, anebo odpověď předat na podatelnu družstva oproti potvrzení o převzetí zásilky vyznačením razítka na kopii listiny.

Mgr. Marek Ježek, advokát,
právní zástupce společenství

V Českém Těšíně dne 14.12.2010

Příloha: vzor odpovědi družstvu na výzvu k úhradě za užívání bytu