

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

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

Stavební bytové družstvo Těšíňan
nábřeží Míru 1883/22b
737 01 Český Těšín

k rukám Ing. Miroslava Gryce, CSc., PhD., předsedy družstva

podatelna

bytový dům na ul. Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1647/9, v katastrálním území Český Těšín

Stanovisko k usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5.10.2010, č.j. 5 Cmo 289/2010 a k výzvě k úhradám za užívání bytů zasílaným členům společenství

Informujeme Vás tímto, že Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1647/9, IČ: 28619234, které je i nadále přesvědčeno, že je nadáno právní subjektivitou, podalo dovolání proti výše označenému usnesení odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR, nicméně na druhou stranu až do rozhodnutí dovolacího soudu (a bude-li dovolání neúspěšné pak i nadále) samozřejmě **hodláme respektovat pravomocné rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci**. Bohužel však musíme konstatovat, že z tohoto rozhodnutí v žádném případě **nevyplývají právní závěry, jak je interpretuje družstvo** (a to zejm. v aktuální výzvě vlastníkům k úhradám za užívání bytů).

Vrchní soud toliko potvrdil usnesení krajského soudu, kterým bylo řízení o neplatnost přijatých usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 10.2.2010 **zastaveno** proto, že oba soudy dospěly k závěru, že žalovaný (**společenství**) **nemá dosud právní subjektivitu** (dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, v platné znění), a nemůže být proto žalováno. O věci samé, tedy **o neplatnosti usnesení žádným z uvedených soudů rozhodováno a rozhodnuto nebylo**. Proto se důrazně ohrazujeme proti argumentaci, že veškerá rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek (a to nejen ze dne 10.2.2010 – předmět řízení, ale i ze dne 17.6.2010) „nemají právní platnost“. Jinými slovy soudy (prozatím) pravomocně zastavily řízení pro neodstranitelný nedostatek podmínek řízení spočívající v nedostatku právní subjektivity žalovaného. Znamená to tedy, že žalobce (družstvo) podalo žalobu o neplatnost nesprávně, tedy proti neexistujícímu subjektu práva a žaloba, chtěl-li žalobce, aby o neplatnosti usnesení bylo rozhodnuto, měla být podána proti jednotlivým vlastníkům jednotek, což však zjevně (a to ani dodatečně např. záměnou účastníků řízení) neučinil, a proto řízení bylo zastaveno (nic více ani nic méně).

Vycházíme-li ze závěru (který v současné době musíme a chceme respektovat), že **společenství s právní subjektivitou postupem dle § 9 odst. 4 zákona, v platném znění, dosud v domě nevzniklo**, je nutno současně **respektovat (a mělo by tak činit i družstvo) ust. § 9 odst. 4 věty poslední zákona**, podle kterého do doby vzniku společenství (sníží-li se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu) **se použijí ust. § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona (míněno zákona č. 103/2000 Sb.,** kterým byl zákon o vlastnictví bytů s účinností od 1.7.2000 novelizován).

Podle § 11 odst. 1 původního znění zákona pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba, **tvoří vlastníci společenství vlastníků jednotek** (tedy seskupení vlastníků jednotek bez právní subjektivity). V daném případě byl dům rozdělen prohlášením vlastníka s účinností ke dni 31.12.2007 a k převodu první jednotky na Lukáše Pecha došlo s právními účinky k témuž dni; společenství bez právní subjektivity v domě tedy vzniklo ze zákona ke dni 31.12.2007. Ostatní, nyní aktuální členové tohoto společenství se stali jeho členy ke dni právních účinků vkladu zbylých smluv o převodu jednotek, tj. ke dni 31.12.2009.

Dle § 11 odst. 2 původního znění zákona společenství musí konat alespoň jednou ročně **shromáždění**.

Původním sporem (viz. obsah zápisu z jednání shromáždění ze dne 10.2.2010) bylo určení potřebné většiny pro rozhodnutí o odvolání a ustavení či změně správce domu (družstvo tvrdilo, že je nutná tříčtvrtinová většina všech hlasů, neboť jde o změnu prohlášení vlastníka), přičemž uvedené se za současného stavu dle rozhodnutí soudů **jednoznačně vyřešilo, neboť dle speciálního ust. § 11 odst. 6** původního znění zákona **k přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce je zapotřebí (pouze) nadpoloviční většiny všech hlasů** (jde v původní právní úpravě, kterou je nyní nutno se řídit, bezesporu o lex specialis k ust. § 11 odst. 5 původního znění zákona, neboť je uvedená rozhodovací působnost v tomto speciálním odstavci výslovně uvedená).

Na obou shromážděních společenství vlastníků jednotek konaných v domě v roce 2010 (a je nerozhodné, zda se vlastníci jednotek sešli na shromáždění společenství s právní subjektivitou nebo bez ní) bylo **přítomno vždy 100% členů** společenství (vlastníků jednotek) a nestalo-li se tak event. již dne 10.2.2010, bylo nesporně a jednoznačně **potřebnou nadpoloviční většinou všech hlasů o odvolání správce uvedeného v prohlášení vlastníka a o ustanovení nového správce rozhodnuto na shromáždění konaném dne 17.6.2010**. Z uvedeného je zřejmé, že **družstvo v současné době již není a nemůže být správcem** dle § 9 odst. 1 zákona v původním znění.

Družstvo jako člen společenství (bez právní subjektivity) je povinno podřídit se řádně přijatému usnesení. Nelze v žádném případě z výše uvedených (byť pravomocných) soudních rozhodnutí procesního charakteru dovozovat, že veškerá přijatá usnesení shromáždění vlastníků jednotek jsou neplatná. Právě naopak, nebylo-li ve věci samé o neplatnosti usnesení rozhodováno a rozhodnuto, je třeba uzavřít, že rozhodnutí (a jde při vzájemném sporu zejm. o odvolání původního a ustanovení nového správce) je, není-li prokázán opak, **třeba považovat za platná**, a pokud by některý z vlastníků s těmito nesouhlasil je na něm, aby proti ostatním vlastníkům jednotek jako členům společenství bez právní subjektivity (společenství, jak rozhodly soudy, v tomto případě žalovat nelze) své námitky uplatnil žalobou u soudu.

Pokud jde o tvrzení, že **družstvo plní funkci orgánu** společenství, pak i toto je **zavádějící** a nemá potřebnou oporu v zákoně. Jelikož bylo dovozeno, že společenství v domě nemá právní subjektivitu a jeho úprava se tedy doposud řídí výše uvedenými § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona v původním znění ve spojení s § 9 odst. 4 věty poslední zákona, v platném znění, jednak společenství bez právní subjektivity nemá v tomto zákoně upraven žádný orgán (a z podstaty věci to ani

nepřichází v úvahu, neboť patrně statutární orgán může mít jen právnická osoba jako subjekt práva) a zejm. uvedené postavení družstva by vyplývalo právě z § 9 odst. 10 věty druhé zákona, v platném znění, které však v daném případě nelze použít, neboť společenství nemá dosud právní subjektivitu a jeho režim se v důsledku zákonného odkazu řídí výše uvedenými ustanoveními původního znění zákona (a tedy ne žádným z ust. § 9 nyní platného zákona).

Vyzýváme proto družstvo, aby na jedné straně ve své korespondenci **nedezinterpretovalo skutečné závěry** vyplývající z obou rozhodnutí soudů a na druhé straně za současného stavu v rozhodování **respektovalo řádně přijatá usnesení shromáždění společenství bez právní subjektivity**, zejm. pak **rozhodnutí o odvolání družstva jako správce domu přijaté dle § 11 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, ve znění před účinností zákona č. 103/2000 Sb.** (z opatrnosti výslovně uvedeno v příslušném zápise z jednání shromáždění ze dne 17.6.2010) a zdrželo se dalších výzev adresovaných vlastníkům jednotek z pozice (nyní již řádně odvolaného) správce domu.

Očekáváme ztotožnění se s výše uvedenou právní argumentací, která, dle našeho názoru zcela jednoznačně, vyplývá z dosud učiněných soudních rozhodnutí, tedy podřízení se shora uvedenému rozhodnutí společenství bez právní subjektivity přijatému potřebnou většinou o odvolání dosavadního správce, a to písemně ve lhůtě **nejpozději do 31.12.2010**; zůstane-li uvedená výzva bez odpovědi, budeme považovat stanovisko družstva k výše uvedenému za negativní a nezbude než, aby vlastníci jednotek či někteří z nich jako členové společenství bez právní subjektivity podali k soudu žalobu o určení správce domu, neboť je pro právní jistotu všech vlastníků jednotek v domě nezbytné, aby byla sporná otázka jednoznačně vyřešena. Na okraj uvádíme, že v případě, že by společenství přece jen bylo nadáno právní subjektivitou (rozhodne-li tak event. dovolací soud, což však může trvat dlouhou dobu), odkazujeme na rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008, podle kterého zvolením orgánů společenství vlastníků jednotek (jako právnické osoby) zaniká i právo správy družstvem uvedeným v § 24 odst. 1, odst. 2 zákona, tedy stane se tak ze zákona (nikoliv rozhodováním společenství) – i pro tento případ je proto nutné dovodit, že družstvo není a nemůže být již aktuálně správcem domu (neobstojí tak in eventum ani původní námitka, že pro rozhodnutí o změně správce domu jako o otázce změny prohlášení vlastníka je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů, neboť ze zákona se správcem domu stává společenství s právní subjektivitou).

Prosíme o vyjádření se k výše uvedenému a znamenáme si shora uvedenou lhůtu poskytnutou k odpovědi

Jan Poncza

Miroslav Sporysz

Mgr. Marek Ježek

V Českém Těšíně dne 13.12.2010

Na vědomí:

- 1) kontrolní komise společenství dle přijatých stanov
k rukám Mgr. Miloslava Vavryse,
- 2) Ing. Monika Ježková, ustanovený správce domu