

KRAJSKÝ SOUD OSTRAVA		
Došlo:	- 5 -11- 2010	hod.
Poč. stej.		příloh Hodnota kolků

DOŠLO DNE
23. 11. 2010

5 Cmo 289/2010-54

U s n e s e n í

Vrchní soud v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zdeňky Šindelářové a soudců JUDr. Aleny Ježíkové a JUDr. Ivana Šišmy v právní věci žalobce **Stavební družstvo Těšíňan, Český Těšín, nábřeží Míru 1883/22b, PSČ: 737 01, IČ: 00398675**, proti žalovanému označenému jako **Společenství Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9**, se sídlem v Českém Těšíně, Bezručova 1643/22, PSČ: 737 01, IČ: 28619234, zastoupenému Mgr. Markem Ježkem, advokátem se sídlem v Českém Těšíně, Tovární 1707/33, o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 10.2.2010, o odvolání žalovaného proti usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.6.2010, č.j. 42 Cm 5/2010-42,

t a k t o :

I. Usnesení Krajského soudu v Ostravě se **p o t v r z u j e**.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným usnesením Krajský soud v Ostravě řízení zastavil (odstavec I. výroku) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (odstavec II. výroku). V odůvodnění usnesení vyplývá, že řízení bylo zastaveno pro neodstranitelný nedostatek podmínky řízení (§ 104 odst. 1 o.s.ř.), když soud prvního stupně dovedl, že žalovaný označený v žalobě jako Společenství Český Těšín nemá

právní subjektivitu (§ 19 o.s.ř.). Podáním ze dne 24.5.2010 namítl totiž žalobce – k obraně žalovaného – nedostatek jeho právní subjektivity s tím, že podíl žalobce na společných částech domu, který je družstvem – původním vlastníkem budovy vykonávajícím povinnosti správce a pobírajícím finanční a úvěrovou pomoc státu dle ust. § 24 odst. 1 a 2 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen zákon), se doposud nesnížil pod jednu čtvrtinu.

Z informativního výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7.6.2010 krajský soud zjistil, že žalobci doposud náleží podíl na společných částech budovy č.p. 1643, č.p. 1644, č.p. 1645 v Českém Těšíně ve výši 3.621/10.000, tedy podíl, který doposud neklesl pod jednu čtvrtinu.

Ze sdělení žalobce a z dodatků č. 3, 4, 5 a 6 k úvěrové smlouvě ze dne 21.1.1994 pak bylo zjištěno, že na výstavbu domů č.p. 1643, č.p. 1644, č.p. 1645 v Českém Těšíně na „ul. Koperníkova č.p. 1580 až 1584“ byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc dle zvláštních předpisů, a to na základě úvěrové smlouvy ze dne 21.1.1974.

Krajský soud proto v odůvodnění napadeného usnesení uzavřel, že žalobce je družstvem dle ust. § 24 odst. 1 a 2 zákona, na jehož výstavbu byla použita finanční pomoc státu podle zvláštních předpisů, původním vlastníkem budovy, který vykonává funkci správce dle ust. „§ 9 odst. 4 zákona“ ve znění do 30.6.2000 a jehož podíl se doposud nesnížil pod jednu čtvrtinu. Žalovaný tedy jako společenství vlastníků jednotek dle ust. § 9 odst. 4 zákona nevznikl, na čemž nic nemění ani jeho zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek, neboť tento má jen deklaratorní charakter.

Proti tomuto usnesení podal žalovaný prostřednictvím svého advokáta včas odvolání. S rozhodnutím soudu prvního stupně v něm nesouhlasil a namítal, že krajský soud nedostatečně zjistil skutkový stav a že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 205 odst. 2 písm. g/ o.s.ř.). Uvedl, že není splněna třetí z podmínek uvedených v ust. § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů (dále jen zákon) v platném znění, a to, že družstvo musí plnit povinnosti správce podle § 9 zákona účinného do 30.6.2000. Dle názoru žalovaného správu společných částí domu podle § 9 zákona ve znění účinném do 30.6.2000 lze vykonávat pouze v domě rozděleném na jednotky prohlášením vlastníka, jehož povinnou náležitostí bylo určení správce domu. Protože 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, mohl žalobce plnit funkci správce domu podle zákona až ode dne 1.1.2008. Proto se tak ust. § 9 odst. 4 zákona ve znění účinném do 30.6.2000 na daný případ nevztahuje, když ke dni účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. dotčená budova ještě na jednotky rozdělena nebyla. 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, 2

zákona po datu 1.7.2000 by došlo ke zpětné účinnosti zákona platného před tímto datem (§ 9 odst. 4 věta poslední zákona v platném znění). Dle žalovaného soud prvního stupně navíc v odůvodnění napadeného usnesení nesprávně konstatuje, že žalobce vykonává funkci správce dle ust. § 9 odst. 4 zákona ve znění do 30.6.2000, když čtvrtý odstavec § 9 zákon ve znění účinném do 30.6.2000 vůbec neobsahoval.

V závěru odvolání žalovaný dále namítal, že z napadeného usnesení nevyplývá zcela jednoznačně, že v případě žalobce jde o družstvo ve smyslu ust. § 24 odst. 1 zákona v platném znění a současně, že na výstavbu dotčené budovy byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Průkaz sdělením žalobce je naprosto nedostatečný, přičemž samotnou úvěrovou smlouvu soud k dispozici neměl. Žalovaný poukázal dále na to, že krajský soud v odůvodnění usnesení konstatuje, že na výstavbu dotčeného domu byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, ovšem uvádí, že se jednalo o dům v Českém Těšíně na ulici Koperníkově č.p. 1580-1584, avšak v daném případě jde o dům na ulici Bezručova a Havlíčkova.

Z těchto důvodů žalovaný v odvolání navrhl, aby odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k odvolání navrhl naopak, aby napadené usnesení bylo potvrzeno. Uvedl, že na tuto věc dopadá ust. § 9 odst. 4 § 24 odst. 1 a 2 zákona, neboť žalobce je družstvem, účastníkem společenství, původním vlastníkem a plní povinnosti správce. Podle těchto ustanovení vzniká společenství vlastníků jednotek ze zákona prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Z dokladů poskytnutých Krajskému soudu v Ostravě vyplývá, že v předmětné době nemohlo vzniknout společenství s právní subjektivitou, neboť spoluvlastnický podíl žalobce na společných částech domu se nesnížil na méně než jednu čtvrtinu. To plyne z jednoduchých počtů, když žalobce je vlastníkem 24 z celkového počtu 64 jednotek v domě, což vyplývá z listu vlastnictví 6476 vedeného pro katastrální území Český Těšín.

Dle žalobce z výše uvedeného vyplývá, že v předmětném domě nemohlo vzniknout společenství s právní subjektivitou a že způsobilými účastníky řízení jsou výhradně jednotliví účastníci společenství.

Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 206, § 212, § 212a), bez nařízení jednání dle ust. § 214 odst. 2 písm. c) o.s.ř., a poté dospěl k závěru, že odvolání není možno vyhovět.

Soud prvního stupně z výpisu z katastru nemovitostí z LV 6476 pro část obce a katastrální území Český Těšín vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná správně zjistil, že žalobci doposud náleží podíl na společných částech budovy č.p. 1643, č.p. 1644 a č.p. 1645

v Českém Těšíně ve výši 3621/10000, tedy podíl, který doposud neklesl pod jednu čtvrtinu.

Odvolací soud dále z „Inventární karty budovy nebo stavby č. 05/a“ zjistil, že obytný blok HB v Českém Těšíně, č.p. 1644, 1645, 1643, ulice Havlíčkova, Bezručova byl pořízen v roce 1975 dodavatelským způsobem, kdy dodavatelem byly Pozemní stavby n.p. Ostrava a generálním projektantem Stavoprojekt Ostrava. Skutečnost, že dům č.p. 1643 na ulici Bezručova a domy č.p. 1644 a 1645 na ulici Havlíčkova v Českém Těšíně byly získány do vlastnictví Stavebního bytového družstva Těšíňan se sídlem v Českém Těšíně, Pražská 1, jejich zhotovením, to je výstavbou, vyplývá i ze stejnopisu notářského zápisu sepsaného JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem se sídlem v Orlové – Lutyni ze dne 16.8.1995, NZ 200/95, N 216/95.

Z dodatků č. 3, 4, 5 a 6 k úvěrové smlouvě ze dne 21.1.1974 bylo zjištěno, že na výstavbu domů č.p. 1643, 1644 a 1645 v Českém Těšíně na ulici Bezručova a Havlíčkova byla použita finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Všechny dodatky odkazují na úvěrovou smlouvu ze dne 21.1.1974, SS 506247, úvěrový účet 1620842, přičemž v dodatku č. 4 a 5 se odkazuje na skutečnost, že šlo o úvěr pro výstavbu bloku HB a v dodatku č. 6 se přímo uvádí, že nesplacený zůstatek úvěru ve výši 136.234,18 Kč na účtě 1620842 vázne na č.p. 1643, 1644 a 1645. Družstvo prohlásilo (bod 4 dodatku), že nesplacená část úvěru týkající se nepřevedených jednotek je v souladu s Výnosem FNM MF ČR, MF SR a SBČS o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu uveřejněné pod č. 3 ve Finančním zpravodaji č. 2-3/91 registrovaným v částce 16/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vyhl. 84/1997 Sb.).

Pokud jde tedy o zjištění krajského soudu obsažené v odstavci 3 odůvodnění napadeného usnesení v tom směru, že se jedná o domy v Českém Těšíně na ulici Koperníkově, jedná se o chybu.

Soud prvního stupně pak v odůvodnění napadeného usnesení citoval správně ust. 9 odst. 4 zák. č. 72/1994 Sb. ve znění po 30.6.2000, podle kterého pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného přede dnem účinnosti tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ust. § 9, 11 a 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona.

Soud prvního stupně dovedl také správně, že žalobce je družstvem dle ust. § 24 (odstavec 1, 2) „zákona“, původním vlastníkem budovy, resp. budov, na jejichž výstavbu byla použita finanční pomoc státu podle zvláštních předpisů.

Zbývá posoudit, zda je splněna podmínka, že družstvo plní povinnosti správce podle § 9 „zákona“ platného před účinností zákona 103/2000 Sb.

Odvolací soud v tomto směru odkazuje na závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.7.2009, 22 Cdo 734/2008. V tomto rozsudku Nejvyšší soud dovodil mimo jiné, že prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě je započat proces směřující ke vzniku společenství vlastníků jednotek v domě a k přechodu správy domu z původního vlastníka na společenství vlastníků jednotek.

Správou domu podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění před novelou č. 103/2000 Sb. se rozuměla správa, provoz a opravy společných částí domu.

V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu (dle názoru odvolacího soudu i (jen) jako vlastník) plní funkci orgánu společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. Právo správy domu družstvem uvedený v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů zaniká až zvolením orgánu společenství vlastníků.

Z výše uvedených důvodů považuje odvolací soud, stejně jako soud prvního stupně, podmínky uvedené v § 9 odst. 4 „zákona“ po novele za splněné, a proto považuje za správný i závěr tohoto soudu, že s ohledem na skutečnost, že podíl družstva (žalobce) na společných částech domu se nesnížil na méně než jednu čtvrtinu, žalovaný jako společenství vlastníků jednotek doposud nevznikl.

Z těchto důvodů odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné dle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto tak, že na ně nemá právo žádný z účastníků, když v odvolacím řízení úspěšnému žalobci dle obsahu spisu žádné podstatné náklady v odvolacím řízení nevznikly a žalovaný je neexistující subjekt (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení je dovolání přípustné a je ho možno podat ve lhůtě do dvou měsíců od doručení tohoto usnesení odvolacího soudu u Krajského soudu v Ostravě k Nejvyššímu soudu ČR v Brně (§ 239 odst. 2 písm. a/ o.s.ř.).

V Olomouci dne 5. října 2010

Za správnost vyhotovení:
Martin Vymlátěl



JUDr. Zdeňka Šindelářová v.r.
předsedkyně senátu

