

Mgr. Bohdana Hejduková

IČO 66247187

advokátka

číslo osvědčení ČAK 8911

Opletalova 1535/4

tel: 777 26 29 15

110 00 Praha 1

E-mail: hejdukova.b@seznam.cz

Obvodní soud pro Prahu 8

Ke sp.zn. 7C 1/2021

Datovou schránkou

Ž a l o b c e: **Společenství vlastníků domu Novákových 59**, se sídlem Novákových 59/2, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO 08320110, zapsaném ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 19412

Z a s t o u p e n ý: Mgr. Bohdanou Hejdukovou, advokátkou se sídlem Opletalova 1535/4, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Ž a l o v a n ý: **Lidové bytové družstvo Praha 8**, se sídlem V zahradách 786/21, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO 48030601, zapsaném ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 835

- O částku **1. 007.143,- Kč**
- **Vyjádření žalobce k vyjádření žalovaného**

I.

Žalobce se svou žalobou domáhá, aby Obvodní soud pro Prahu 8 rozhodl takto:

- I. Žalovaný je povinen uhradit k rukám žalobce částku ve výši 1. 007.143,- Kč,- a to do 15 dnů ode dne doručení platebního rozkazu.
- II. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náhradu nákladů řízení do patnácti dnů od doručení platebního rozkazu k rukám právního zástupce žalobce

II.

Žalovaný se k žalobě svým podáním ze dne 9. dubna 2021 vyjádřil, a to tak, že:

- a) Vznosl námitku věcné nepříslušnosti Obvodního soud pro Prahu 8
- b) Nárok žalobce uvedený v žalobě neuznává

III.

Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 13. dubna 2021 byl žalobce vyzván k vyjádření se k vyjádření žalovaného, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení.

Na základě výše uvedené výzvy Obvodního soudu pro Prahu 8 žalobce uvádí následující **vyjádření**:

-a-

Pokud jde o vznesenou námitku věcné nepříslušnosti Obvodního soudu pro Prahu 8, uvádí žalobce, že **s touto námitkou nesouhlasí**. Dle názoru žalobce věcná příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 8 je **jednoznačně dána** novelou občanského soudního řádu č. 87/2015 Sb., která určila ve věcech sporů mezi SVJ a vlastníky jednotek o příspěvky členů SVJ na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb věcně příslušnými okresní soudy (viz novelizované ustanovení § 9 odst. 2 písm. I) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů).

-b-

1.

Má-li se žalobce vyjádřit k velmi obsáhlému vyjádření žalovaného, musí prioritně sdělit, že jeho žaloba je koncipována jako zcela standardní žaloba na plnění základních povinností vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků jednotky/jednotek v bytovém domě. Konkrétně tedy na plnění povinností spočívajících v placení příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku tak, jak vyplývá z ustanovení § 1180 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a též i z ustanovení Stanov společenství vlastníků.

Z přehledu, který žalobce v rámci své žaloby poskytuje, jednoznačně vyplývá, že žalovaný v období roku 2018 až 2020 své povinnosti vlastníka jednotek v bytovém domě neplnil, když se **rozhodl zcela svévolně** vůbec nepřispívat pravidelnými měsíčními platbami do „fondu oprav“ a fondu správní činnosti.

Jak vyplývá z textace žalobních tvrzení, žalobce zcela záměrně akcentuje na **svévolné neplnění povinností** ze strany žalovaného, neboť z **žádného interního předpisu společenství vlastníků jednotek**, ale především pak z **žádného závazného rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek nevyplývá**, že by platby spočívající v placení příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku **byly žalovanému odpuštěny či že by tyto platby měly být jakkoli započítávány na jiná plnění poskytovaná ze strany žalovaného**. *V této souvislosti je třeba sdělit, že ani sám žalovaný ve svém vyjádření neposkytuje a nedokládá žádné důkazy či netvrdí skutečnosti, které by jednoznačně nasvědčovaly tomu, že žalovanému bylo plnění do fondu oprav a fondu správní činnosti pro určitou konkrétní dobu prominuto či že by na tyto platby mělo být započítáváno jakékoli jiné plnění ze strany žalovaného.*

Žalobce musí při této příležitosti konstatovat, že dlouhodobé neplacení příspěvků ze strany žalovaného jako vlastníka více jednotek v bytovém domě má velmi negativní dopad na ostatní vlastníky jednotek, kteří si své povinnosti řádně plní, a to minimálně v rovině morální, když nutno poznamenat, že finanční dopad je rovněž tak velmi znatelný. Navíc nelze vůbec připustit situaci, v rámci které by si jakýkoli z vlastníků jednotek bez jakéhokoli právní podkladu určil, že své povinnosti na určitou dobu plnit nehodlá a podle toho se také počal chovat.

Pakliže tedy žalovaný v rámci svého vyjádření argumentuje tím, že žalobci ničeho nedluží, neboť vynaložil své vlastní finanční prostředky na opravy společných částí domu č.p. 59, konkrétně pak na opravy společných částí v parteru domu, je nutno ze strany žalobce opětovně opakovat, že takovýto argument je pro žalobce zcela nepřijatelný. Pakliže jakékoli opravy byly ze strany žalovaného prováděny, byly tyto prováděny zcela svévolně, bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek. Shromáždění vlastníků jednotek nikdy nevydalo žádné závazné rozhodnutí o tom, že by jakékoli opravy, úpravy žalovanému povolilo či že by mu jakékoli platby odpustilo, započítlo, apod. právě na základě odsouhlasených výlučných investic žalovaného do majetku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, ale především i na základě shromážděním řádně odsouhlaseného zásahu do společných částí domu ze strany žalovaného. **Žalobce je přesvědčen a stojí si za tím, že na straně žalovaného chybí jakýkoli důvod, pro který by žalovaný byl povinnosti hradit povinné platby spojené se správou domu a pozemku zproštěn.**

2.

Rozhodování o opravách či stavebních úpravách náleží vždy do působnosti shromáždění vlastníků jednotek, které je odpovědné za správu domu a pozemku a jehož členy jsou všichni vlastníci jednotek v domě. V daném případě žalobce trvá na svém stanovisku, že jakýkoli zásah do pláště budovy ze strany žalovaného nebyl řádně odsouhlasen shromážděním vlastníků jednotek, tj. neexistuje v dané věci závazné rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o udělení souhlasu se zásahem žalobce do fasády domu. Pakliže žalovaný jakékoli zásahy prováděl, činil tak výlučně ze svého rozhodnutí a ze své vlastní vůle.

Pokud se žalobce konkrétně zaměří na opravu pláště domu v uličním parteru domu v roce 2017, na kterou poukazuje žalovaný, musí konstatovat následující:

V roce 2017 rozhodně nešlo o havarijní stav **fasády** v 1. nadzemním podlaží domu, který by měl odůvodňovat jakýkoli zásah do společných částí domu bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek. Jak vyplývá z obsahu znaleckého posudku, který žalobce přikládá ke svému vyjádření, tento Odborný posudek statika Ing. Adolfa Godíka ze dne 26.4.2017 se týká **pouze** posouzení stavu **reklamních bannerů** (v majetku žalovaného), o čemž jednoznačně svědčí i závěr tohoto znaleckého posudku, v rámci kterého bylo konstatováno, že „stav nosných bannerů je nevyhovující, když nevyhovujícím je především jejich uchycení do fasádního zdiva“ a bylo znalcem doporučeno: „pokud možno bezodkladné sejmutí celé konstrukce a nejlépe po kvalitním architektonickém návrhu její nahrazení vhodným sjednocujícím způsobem. A to včetně výkladců a vstupních dveří do obchodních prostor“.

Od doby převzetí výše specifikovaného znaleckého posudku ze dne 26.4.2017, přestal žalovaný, jako správce domu, dodržovat elementární povinnosti občanského zákona v části bytové spoluvlastnictví a počal se chovat jako neomezený a tudíž jako výlučný vlastník společných částí domu. **Znalecký posudek nepředložil vlastníkům jednotek a nesvolal shromáždění k rozhodnutí o dalším postupu.** Pokud by tak učinil, nelze pochybovat o tom, že by shromáždění vlastníků muselo přinejmenším rozhodnout o zásahu do fasády domu, tj. do zásahu do společných částí bytového domu. Lze předpokládat, že pokud by vlastníkům jednotek v domě byly tehdy známy závěry specifikovaného znaleckého posudku, rozhodli by o neprodleném sejmutí reklamních bannerů ve vlastnictví žalovaného a o následném postupu při rekonstrukci fasády v místě sejmutých bannerů. Lze tedy též předpokládat, že shromáždění vlastníků by jednalo podle občanského zákona a Prohlášení vlastníka, tj. rozhodlo by o vypsání řádného výběrové řízení na projekt rekonstrukce fasády.

Žalovaný však shromáždění nesvolal, nic s ostatními vlastníky jednotek jako spoluvlastníky společné části domu ohledně rekonstrukce fasády **neřešil, nevyžádal si souhlas ostatních vlastníků se zásahem do společné části**. Vše počal žalovaný řešit

teprve až dnem 1.6.2017, kdy zcela sám, bez udělení mandátu shromáždění vlastníků a zcela bez vědomí ostatních vlastníků jednotek, uzavřel smlouvu o dílo s architektkou na návrh rekonstrukce a projekt uličního parteru domu.

Ani po obdržení projektu na rekonstrukci části fasády domu v části uličního parteru domu žalovaný nesvolal shromáždění k řádnému a především závaznému rozhodnutí o dodavateli stavby. Zcela sám vybral dodavatele, aniž by o výběru informoval vlastníky jednotek. Namísto této své povinnosti provedl velmi závažný protizákonný krok a o vlastní vůli, uzavřel sám dne 13.9.2017 smlouvu o dílo s dodavatelem rekonstrukce fasády za 2,504.920,86 Kč, **čímž finančně zatížil vlastníky jednotek zcela bez jejich vědomí**. Tímto bezprecedentním krokem závažně porušil zákon a znemožnil vlastníkům jednotek rozhodovat o rozsahu rekonstrukce, a tím i o svém finančním závazku vůči budoucím dodavatelům. Žalobce takovéto svévolné jednání žalovaného, kdy jedna strana značně zatíží finančně druhou, aniž by tato o tom věděla, hodnotí jako velmi závažné, neboť se bezprostředně dotýká zatížení vlastníků bytových jednotek bez jejich souhlasu, vůle, rozhodnutí.

Nastávající opravu uličního parteru domu za velmi vysokou finanční částku oznámil žalovaný vlastníkům až po podpisu výše uvedené smlouvy o dílo. (Do dne uzavření dodavatelské smlouvy 13.9. 2017 žalovanému nevalil údajný havarijní stav reklamních banerů. Od převzetí znaleckého posudku uběhlo 5 měsíců, kdy údajný havarijní stav reklamních banerů nikoho na frekventovaném chodníku s vchody do prodejen domu neohrozil, což dokazuje tendenčnost znaleckého posudku o havarijním stavu, objednaného žalovaným. Také žalovaný dlouhou dobu nečinil nic, čímž by havarijní stav odstranil, ačkoliv znalecký posudek ho k tomu vyzval.)

V bezprecedentním jednání žalovaný pokračoval a od roku 2018 přestal plnit zákonnou povinnost vlastníka jednotek přispívat na správu a opravy domu podle svého spoluvlastnického podílu.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že veškeré jednání žalovaného nese znaky absolutní svévole a velmi ostatní vlastníky jednotek poškozují.

Žalobce v příloze přikládá krom zmíněného znaleckého posudku i zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 9.6.2016, z jehož textace vyplývá, že shromážděním vlastníků nebyl dán souhlas k rekonstrukci fasády domu v části uličního parteru (**Pro bylo 26,64% a proti bylo 44,12%**).

3.

S ohledem na skutečnost, že žalovaný ve svém vyjádření, konkrétně pak v bodě 21 uplatnil (dle jeho slov pouze eventuálně pokud soud shledá, že žalobou uplatněný nárok vznikl) proti žalobci k započtení svou pohledávku spočívající v nároku na vydání bezdůvodného obohacení ve výši toho co žalovaný v roce 2017 vynaložil ze svého na opravu společných částí v parteru domu, uvádí žalobce na svou obranu z důvodu všech výše uvedených námitek, že takovýto nárok

žalovaného **neuznává**, když navíc potažmo i **namítá promlčení takového nároku**, neboť jak sám žalovaný konstatuje, finanční prostředky ze svého vynaložil v roce 2017.

Žalobce má vzhledem ke všem argumentům, které uvedl za to, že jeho žaloba byla podána zcela po právu a proto na svém návrhu učiněném v petitu žaloby trvá.

Závěrem žalobce prosí, aby Obvodní soud pro Prahu 8 nařídil k projednání věci ústní jednání.

V Praze dne 26. dubna 2021

Společenství vlastníků domu Novákových 59