



Fiala Tejkal
A PARTNEŘI

DOPLNĚNÍ ŽALOBY

Okresní soud ve Zlíně
Dlouhé Díly 351
763 02 Zlín

ke sp. zn. 38 C 245/2017

24.11.2017 | Brno

Žalobce: **Statutární město Zlín**
IČO: 00283924
se sídlem náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

právně zastoupen JUDr. Petrem Fialou, advokátem advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Helfertova 2040/13, 613 00 Brno, zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod ev. č. 09895

Žalovaný: **Bytové družstvo Podlesí**
IČO: 26295563
se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. Dr 3550

Žaloba o zaplacení částky 1.643.560,93 Kč s příslušenstvím s návrhem na vydání platebního rozkazu.

- **doplnění tvrzení a důkazů dle výzvy soudu**

Podáno datovou schránkou

Přílohy

- *dle textu*

I. K procesním právním

1. Žalobci bylo doručeno poučení o procesních právech a povinnostech. K tomuto poučení žalobce sděluje, že námitku proti příslušnosti soudu ani proti osobě soudce nevznáší.
2. Dále pak na výzvu soudu sděluje, že smírné řešení věci není bohužel možné, neboť předmět sporu je zapříčiněn rozdílným pohledem stran na to, které výdaje žalovaného jsou a nejsou výdajem spojeným s hospodařením se společnou věcí sporných stran, resp. výdaje, na kterých se má či nemá žalobce podílet.
3. Tento spor se mezi stranami táhne již od roku 2009, kdy byla žalobcem podána zdejšímu soudu žaloba, jejímž vnitřním základem je právě shora popsáný spor stran o povahu výdajů žalovaného. Řízení zahájené v roce 2009 je vedeno pod sp. zn. 11 C 82/2009 a dosud nebylo rozhodnuto ani v prvním stupni právě z důvodu, že strany jednání u soudu oddalovaly, neboť se pokoušely dohodnout. Dohoda bohužel není možná, uvedené řízení nyní aktivně probíhá.

II. Výzva soudu k doplnění žaloby

4. Žalobci bylo dále doručeno usnesení nadepsaného soudu ze dne 09.11.2017 č.j. 38 C 245/2017-150, kterým byl vyzván, aby:
 - 4.1. Uvedl, z jakého důvodu bylo ve smlouvě o sdružení účastníky uzavřené dohodnuto, že na postavených bytových domech bude mít žalobce podíl 51 % a žalovaný podíl 49 %, ač je patrné, že žalobce se na výdajích na jejich výstavbu měl podle smlouvy podílet cca 1/3 a žalovaný naopak cca 2/3. Dále mu bylo uloženo, aby důvody také doložil.
 - 4.2. Popsal a doložil, kdo a na základě jaké smlouvy prováděl výstavbu předmětných domů, a zda tato smlouva byla uzavřena v režimu zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Pokud v režimu tohoto zákona uzavřena nebyla, uvedl a doložil proč.
 - 4.3. Předložil vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s bytovými domy za celou dobu trvání smluvního vztahu účastníků, která mu byla ze strany žalovaného podle čl. III. odst. 11 dohody podílových spoluvlastníků ze dne 01.09.2003 dosud předložena.
5. Žalobce k výzvě soudu doplňuje žalobu následovně.

III. K důvodům výše podílů na společných domech

6. Žalobce v první řadě uvádí, že zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), v § 835 odst. 1 výslovně umožňuje, aby si účastníci sdružení ve smlouvě určili podíly na majetku získaném společnou činností odlišně, než jak to stanoví zákon, což se také v daném případě stalo. Byť skutečně sjednaný podíl na majetku neodpovídá podílu „majetkových vkladů“ sporných stran, je takový postup zcela v souladu se zákonem.

7. Nicméně důvodem k tomu, aby žalobce získal podíl 51 % na postavených bytových domech a žalovaný podíl 49 %, byla okolnost, že žalobce realizoval majetkový vklad do sdružení ze dvou dotací Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“). SFRB jako poskytovatel dotace stanovil žalobci podmínku, že dotace na výstavbu bytových domů ve sdružení s jiným subjektem poskytnete žalobci pouze v případě, že žalobce bude mít na bytových domech majoritní podíl.
8. Uvedenou podmínku SFRB dokládají dvě Rozhodnutí ředitele SFRB o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace ze dne 20.12.2005 (obě rozhodnutí mají totožné č.j. SFRB – 2/2004). V obou rozhodnutích je shodně uvedeno „Výpis z katastru nemovitostí ze dne 5.12.2005 dokládá 51% spoluvlastnický podíl statutárního města a 49% spoluvlastnický podíl bytového družstva k bytovým domům **Podmínka majoritního podílu statutárního města na jednotlivých bytových domech vyžadovaná nařízením vlády a smlouvou o poskytnutí dotace byla naplněna.**“
9. Uvedenou podmínku SFRB dokládá též dopis ředitele SFRB ze dne 19.4.2005 adresovaný předsedovi žalovaného panu Pavlu Sekulovi, v němž ředitel SFRB sděluje, že „*Základním požadavkem spojeným s poskytnutou dotací městu je , že bude mít majoritní podíl na vystavených bytech (51/49).*“

Důkaz: *Rozhodnutí ředitele SFRB o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace ke smlouvě o dotaci č. 9255910251 z 20.12.2005*
Rozhodnutí ředitele SFRB o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace ke smlouvě o dotaci č. 9255920491 z 20.12.2005
dopis ředitele SFRB ze dne 19.4.2005

IV. K provádění výstavby předmětných domů

10. Výstavbu bytových domů prováděla společnost MANAG, a.s., IČO 47906898, se sídlem Zarámí 92, 760 01 Zlín, a to na základě Smlouvy o dílo S/855/JSZ/2 ze dne 02.05.2001, kterou uzavřela v pozici dodavatele s žalobcem jakožto objednatel (dále jen „**Smlouva o dílo**“).
11. Smlouva o dílo byla uzavřena na základě obchodní veřejné soutěže „Jižní Svahy – Podlesí – bytové jednotky“. Tuto skutečnost žalobce dokládá listinou s názvem „Poklady pro vyhodnocení obchodní veřejné soutěže na dodavatele stavby: „Jižní Svahy – Podlesí – bytové jednotky“, včetně kopií usnesení Rady města Zlína o schválení vyhlášení veřejné zakázky a schválení nejhodnější nabídky.
12. **Ze shora uvedeného vyplývá, že Smlouva o dílo byla uzavřena v režimu zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek.**

Důkaz: *Smlouva o dílo S/855/JSZ/2*

Poklady pro vyhodnocení obchodní veřejné soutěže na dodavatele stavby: „Jižní Svahy – Podlesí – bytové jednotky“, včetně kopií usnesení Rady města Zlína o schválení vyhlášení veřejné zakázky a schválení nevhodnější nabídky

IV. Vyúčtování nákladů a výnosů

13. V souladu s výzvou soudu žalobce předkládá soudu vyúčtování všech nákladů a výnosů spojených se společným hospodařením s bytovými domy za celou dobu trvání smluvního vztahu účastníků, která mu byla ze strany žalovaného podle čl. III. odst. 11 dohody podílových spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 dosud předložena.
14. V případě vyúčtování za roky 2003 – 2006 dohledal žalobce s ohledem na značný časový odstup pouze tabulky zpracované v elektronické podobě, které jsou v některých případech opatřeny poznámkami, které zjevně nečinil žalovaný.

Důkaz: *Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2003 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2004 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2005 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2006 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2007 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2008 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2009 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2010 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2011 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2012 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2013 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2014 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2015 podle dohody
Vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2016 podle dohody*

IV. Reakce na vyjádření žalovaného ze dne 12.9.2017

15. Žalovaný ve vyjádření namítá, že Smlouvy o půjčce jsou absolutně neplatné a jeho zápočty naopak platné.
16. Co se týká argumentace o neplatnosti Smluv o půjčkách z důvodu obcházení zákona, žalobce uvádí následující.
17. Je zřejmé, že soud vyzval žalobce k doplnění tvrzení a důkazů o zhotoviteli bytových domů a způsobu jeho výběru právě na základě uvedené argumentace žalovaného o obcházení zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek. To však již z podstaty věci není možné, neboť Smlouva o dílo byla uzavřena 2.5.2001, ale Smlouvy o půjčce 7.10.2002, resp. 22.9.2003, tedy o více než rok, resp. o více než dva roky později.

18. Není pravdou, že vkladem žalovaného do sdružení měly být až úhrada za stavební, projekční a investorskou činnost při výstavbě. Ve Smlouvách o sdružení je jednoznačně v čl. VI uvedeno, že se účastníci sdružení zavazují pro dosažení účelu sdružit finanční prostředky, přičemž je dále v odst. 1 a 2 uvedeno, v jaké výši má který účastník finanční prostředky vložit.
19. Otázka toho, kdo byl či nebyl ovládající osobou žalovaného v době sjednání Smluv o půjčkách, nemá na platnost Smluv o půjčkách žádný vliv.
20. K otázce platnosti zápočtů žalobce doplňuje k argumentaci žalovaného následující.
21. Žalovaný tvrdí, že žalobce se má podílet na všech výdajích žalovaného sjednaným podílem bez rozdílu druhu výdaje.
22. Dle názoru žalobce však z Dohody spoluvlastníků jasně vyplývá, že se Dohoda spoluvlastníků týká výhradně příjmů a výdajů souvisejících s hospodařením s předmětnými bytovými domy.
23. Tento názor žalobce opírá o samotný název Dohody spoluvlastníků, který zní „Dohoda podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí“ a dále o výslovný odkaz na právní úpravu uvedený bezprostředně za názvem, který odkazuje na §139 odst. 2 OZ. Citované ustanovení normuje, že „*O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.*“ Uvedené ustanovení tedy výslovně hovoří o „**hospodaření se společnou věcí**“.
24. Dále též čl. II odst. 1 Dohody spoluvlastníků výslovně uvádí, že předmětem dohody je úprava vzájemných práv a povinností účastníků dohody při **hospodaření se společnou věcí**.
25. Občanský zákoník z r. 1964 žádnou definici pojmu „*hospodaření*“ neobsahuje, pojem hospodaření je tak dovozován v odborné právní literatuře a judikatuře. Pod pojem hospodaření bývá dle komentáře¹ k § 139 odst. 2 OZ zpravidla podřazováno jak užívání, tak požívání věci a také všechno další, co s existencí věci souvisí. Jsou to tedy všechna konání, která věc udržují, opravují, mění, zhodnocují, event. znehodnocují, popř. také odstraňují, ruší, likvidují. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2918/2005, ze dne 27.2.2008, je cílem hospodaření s věcí obecně její účelné využití.
26. Ujednání stran o podílech na příjmech a výdajích dle čl. III odst. 6 Dohody o hospodaření zcela odpovídají povaze hospodaření se společnou věcí, neboť stanoví kdo a v jakém rozsahu se bude podílet na příjmech z nájemného (pronájem jednotek je projevem hospodaření se společnou věcí) a kdo a v jakém rozsahu se bude podílet na výdajích spojených s jednotkami (výdaje spojené s jednotkami jsou z podstaty věci výdaje na udržování či případně provoz jednotek, což je taktéž projev hospodaření se společnou věcí).

¹ Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, s. 841 - 875

27. Žalobce proto odmítá hradit podíl na výdajích, které nespádají do rozsahu pojmu „hospodaření se společnou věcí“, ale které žalovaný přesto do tabulek vyúčtování ročních nákladů a výnosů uvedl a rozdělil i na žalobce.
28. Žalovaný dále argumentuje, že byl založen výlučně za účelem výstavby a správy bytových domů a proto se na všech nákladech bez výjimky má podílet i žalobce. Žalovaný však zcela přehlíží, že je bytovým družstvem, jehož prvořadým cílem dle právních předpisů je zajišťovat bytové potřeby svých členů. Tento prvořadý úkol není a nemůže být činností ve prospěch jiného spoluvlastníka bytových domů. Žalovaný tak zcela nezbytně musí vynakládat výdaje, které žádným způsobem nesouvisejí s jiným spoluvlastníkem bytových domů, počítaje v to zejm. zajištění chodu bytového družstva samotného, jako je např. vedení evidence členů, organizace členských schůzí, odměňování členů orgánů apod.
29. Žalobce v této souvislosti odkazuje dále na vyúčtování za rok 2009, dle kterého žalovaný nežádal na žalobci podíl na nákladu na cejchování měřidel v ceně 391.727,10 Kč a za rok 2010 žalovaný nežádal podíl na kolcích a daních ve výši 2.660,- Kč.
30. Z textu vyjádření žalovaného dále plyne, že podíl na všech svých nákladech žádá po žalobci též z toho důvodu, že mezi stranami není žádné ujednání o „odměně“ žalovaného za správu bytových domů. Tato argumentace je zcela nesmyslná.
31. Není též pravda, že by žalobce nikdy předtím proti obsahu vyúčtování výdajů a výnosů nebrojil. Dostatečným důkazem je shora citovaná žaloba na žalovaného z roku 2009, jejíž základ spočívá stejně jako v tomto případě na rozdílném chápání toho, na jakých nákladech se má žalobce podílet. Žalobce též své stanovisko o nesouhlasu s celkovou výší nákladů, na nichž by se měl dle tabulek vyúčtování žalovaného podílet, uvedl v každém vyjádření ke každému zápočtu žalovaného již od roku 2014.

Statutární město Zlín

JUDr. Petr Fiala, advokát v plné moci