

PROTOKOL O JEDNÁNÍ
před soudem prvního stupně

Městský soud v Praze

oddělení: 81 Cm

dne: 6.12.2017

Věc: O zaplacení částky 583 252,- Kč s příslušenstvím

Žalobce: Společenství Radimovická č.p. 1423 a 1424, 149 00 Praha 4, Radimovická 1423,
IČO 290 35 244,

zástupce: JUDr. Daniela Maršálková, advokátka, 110 00 Praha 1, Bílkova 4,

Žalovaný: Ing. Miloslav Havlíček, nar. 11.1.1962, 140 00 Praha 4, Radimovická 1423/31,

zástupce: Mgr. Pavel Marek, advokát, 110 00 Praha 1, Na Poříčí 19,

Přítomni:

Od soudu: samosoudkyně: JUDr. Jarmila
Zemánková

žalobce: nikdo - nepředvolán

zástupce: JUDr. Daniela Maršálková, advokátka, ČAK 3315

žalovaný: nikdo - nepředvolán zástupce: Mgr.

Pavel Marek, advokát, ČAK 4462

Jednání zahájeno v 9.00 hodin

Soud se pokusil o smír mezi účastníky a v této souvislosti sděluje svůj předběžný právní názor, že opravu vad stavu lodží byla nutná, aby se předešlo případné havárii, přičemž tento názor soudu je ovlivněn událostí z 2.12.2017, kdy dvě minuty před pádem lávky v Praze-Troji (a zranění čtyři osob) senzory neohlásily žádné nebezpečí. Tedy havarijní stav může nastat, aniž by byl těsně před havárií jakkoliv zřetelný.

Žádný z přítomných právních zástupců nevznáší námitku podjatosti k osobě soudkyně.

Zástupkyně žalobce odkazuje na žalobu tak jak je na č.l. 1 až 3 a doplňuje, že provedenými opravami nedošlo ke zhodnocení budovy. Proto požaduje zaplacení celé vyplacené částky, tak jak je žalována.

Zástupce žalovaného rovněž odkazuje na své písemné vyjádření ve spisu (č.l. 22-26 a č.l.83 a násl.). Dále uvádí, že žalovaný jednoznačně odmítá požadavek žalobce. Odkazuje na znalecký posudek, podle něhož byly opravy balkonů nutné. Znalec sice neuvedl, že by se jednalo o stav havarijní, nicméně každý statutární orgán má povinnost předcházet vzniku škod a nemůže dopustit, aby věc došla do havarijního stavu.

K otázce schválení záměru opravy uvádí, že na shromáždění vlastníků konaném dne 22.5.2012 tato otázka byla na programu jako poslední bod, avšak před jejím projednáním již nebylo shromáždění usnášeníschopné. Proto o této otázce rozhodováno nebylo. Následně však byli všichni členové SVJ o krocích ve směru oprav informováni internetem a na nástěnkách. Nikdo nic neřekl. Teprve po provedení oprav a poté co vznikly osobní antipatie mezi současným vedením SVJ a žalovaným, situace vyústila v podání žaloby.

K dotazu soudu, s odkazem na § 118b o.s.ř., z jakého právního titulu je žaloba podána, zástupkyně žalobce uvádí, že žádá náhradu škody. Výši škody specifikuje tak, že jde o částku, která byla odepsána z účtu žalobce. Porušení povinnosti žalovaného spatřuje v tom, že bez souhlasu shromáždění vlastníků podepsal úhradu fakturovaných částek. K podpisu nebyl oprávněn právě proto, že nebyl dán souhlas shromáždění vlastníků. Příčinnou souvislost spatřuje v tom, že sice jako předseda výboru měl žalovaný podpisové právo, neměl však oprávnění podepisovat faktury v případě, že mu nebyl dán souhlas shromážděním vlastníků.

Zástupce žalovaného předkládá zápis ze shromáždění vlastníků konaného dne 22.5.2012, a to včetně pozvánky, a vysvětluje, že se konala v podstatně společná schůze družstva a SVJ tak, že schůze družstva započala v 19.00 hodin a shromáždění vlastníků se konalo od 20.30 hodin. Zápis se týká jen shromáždění vlastníků.

Zápis se čte, včetně přílohy Zpráva o stavu lodžii.

Soud konstatuje, že bod 8. pozvánky byl na programu, nicméně nebyl projednán.

K tomu zástupce žalovaného uvádí, že jak již dříve uvedl, shromáždění vlastníků nebylo v tu chvíli již usnášeníschopné.

Konstatuje se úplný výpis žalobce z rejstříkové vložky S 11228, zejména změny ve statutárním orgánu.

(O.s.ř. č. 1 - protokol o jednání před soudem prvního stupně)

Zástupce žalovaného k věci dodává, že žádnou opravou ať je havarijní či jiná, nedochází ke zhodnocení věci.

Soud konstatuje stanovy SVJ, zejména články VII a VIII.

K tomuto důkazu zástupkyně žalobce uvádí, že výbor rozhoduje o uzavření smluv, zatímco shromáždění vlastníků rozhoduje o provedení oprav.

Se souhlasem přítomných právních zástupců soud konstatuje, že ve věci je nesporným: O provedení oprav mělo rozhodovat shromáždění vlastníků konané dne 22.5.2012, avšak rozhodnuto nebylo.

Opravy byly provedeny firmou, kterou vybral žalovaný.

Žalovaný dal příkaz, resp. nechal uhradit z účtu žalobce, částku znějící celkem na 583 252,- Kč.

Čte se znalecký posudek znaleckého ústavu České vysoké učení technické v Praze – Kloknerův ústav č. 921/2016/1700J005.

Soud na základě závěrů znaleckého posudku znovu apeluje na zástupkyni žalobce, aby vzhledem k nyní citovanému a k již uváděným zkušenostem zvážila možnost dohody s protistranou.

Zástupce žalovaného k návrhu soudu na dohodu mezi účastníky či na možnost zpětvzetí žaloby, že v případě zpětvzetí žaloby nebude požadovat náhradu nákladů právního zastoupení.

Zástupkyně žalobce k tomu uvádí, že žaloba byla podána předsedou výboru na základě usnesení shromáždění vlastníků. Takže by bylo třeba tuto otázku znovu na shromáždění vlastníků projednat.

Zástupce žalovaného žádá, aby soud zaprotokoloval svůj předběžný právní názor, tak jak jej soud přednesl.

Protokoluje se takto: Soud se předběžně domnívá, že oprava lodží byla nutná, protože setrvání na daném stavu by následně mohlo vyústit ve skutečně havarijní stav. Daný stav soud předběžně vyhodnotil (ve světle události z 2.12.2017 – pád lávky v Praze-Troji) jako stav velmi nebezpečný. Proto se domnívá, že opravu bylo nutno provést, a to i přesto, že nedošlo z důvodů procesních (shromáždění vlastníků se stalo neusnášeníschopným) k rozhodnutí shromáždění vlastníků o otázce těchto oprav. I pokud by bylo rozhodnuto o případné náhradě (což se soud zatím nedomnívá), pak součástí náhrady škody by rozhodně nemohl být hodnota opravy, neboť taková oprava nutná byla. Předmětem by mohl být pouze rozdíl mezi (skutečnou) hodnotou opravy a zaplacenou částkou. Což by samozřejmě mělo vliv na úspěch žalující strany.

Oba právní zástupci navrhují, aby jednání bylo odročeno a souhlasí s termínem podání zprávy 15.2.2018.

Dáno **u s n e s e n í** :

Jednání se **o d r o č u j e** na neurčito.

Zástupkyni žalobce se **u k l á d á** , aby do 15.2.2018 podala zprávu o jednání shromáždění vlastníků ve věci případného zpětvzetí žaloby, popřípadě učinila další procesní návrhy.

Oba právní zástupci žádají o zaslání protokolu z dnešního jednání.

Hlasitě diktováno a skončeno v 10.00 hodin.