


Advokátní kancelář / Kvítková 124, 760 01 Zlín / Czech Republic
Mgr. Markéta Vojtášková
advokát

advokát zapsaný u ČAK pod ev.č. 13074

email vojtaskova@advokatzlin.eu ; ID datové schránky [pe9fxsn](#)

mob.608 950 843, tel./fax.577 004 326

OKRESNÍ SOUD VE ZLÍNĚ	
podáno osobně	
Došlo:	11-03-2014
.....krát.....přil. Kolký:.....Kč	



Okresní soud ve Zlíně
Dlouhé díly 351
63 02 Zlín – Louky

Žalobkyně : **Bytové družstvo Podlesí**
Podlesí V 5407, 760 05 Zlín
IČ: 26 29 55 63
*právně zastoupena Mgr. Markétou Vojtáškovou, advokátkou
se sídlem Kvítková 124, 760 01 Zlín, u ČAK zapsána pod ev.č. 13074*

Žalovaný : **Statutární město Zlín**
Nám. Míru 12, 761 40 Zlín
IČ: 00 28 39 54

Žaloba o neplatnost právního úkonu

Dvojmo

Přílohy: plná moc
Smlouva o sdružení ze dne 16.8.2002
Smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002
Smlouva o sdružení ze dne 31. 10. 2002
Dodatek č. 1 ze dne 31. 10. 2002 ke smlouvě o sdružení ze dne 16. 8. 2002
Dodatek č. 1 ze dne 12. 1. 2004 ke smlouvě o sdružení ze dne 31. 10. 2002
Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí
ze dne 1. 9. 2003
Úplný výpis z OR žalobce

Soudní poplatek ve výši 2.000,-Kč je uhrazen vylepením kolkových známek na originále podání

I.

Věcná a místní příslušnost

Žalobce je právnickou osobou zapsanou ve veřejném rejstříku pod sp.zn. Dr 3550.

Žalovaný je jako veřejnoprávní korporace právnickou osobou dle zák.č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Věcná příslušnost nadepsaného soudu k projednání této žaloby je dána ust. § 9 odst. 1. občanského soudního řádu a místní pak ust. § 85 odst. 6 občanského soudního řádu, dle kterého obecným soudem obce je okresní soud, v jehož obvodu má tato své území.

II.

Popis skutkového stavu

Žalovaný měl záměr postavit ve městě Zlíně nové byty, resp. bytové domy. Za tím účelem získal dotaci ze státních zdrojů (konkrétně Státní fond rozvoje bydlení). Vzhledem k faktu, že tato dotace byla nedostatečná pro uskutečnění záměru města Zlín, založil za tímto účelem Bytové družstvo Podlesí, tedy žalobce. Prostřednictvím spolupráce s žalobcem pak měl v záměru zafinancovat postavení nových bytových domů.

Pokud jde tedy o žalobce, byl jeho zakládající člen žalovaný, za kterého jednali tehdejší zástupci města, a Správa domů Zlín, spol. s r.o., která je osobou ovládanou žalovaný.

Po založení žalobce, avšak ještě před jeho vznikem zápisem do obchodního rejstříku, uzavřel dne **16. 8. 2002** žalovaný s žalobce za účelem výstavby bytových domů Smlouvu o sdružení dle § 829 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva o sdružení byla uzavřena za účelem výstavby **šesti** bytových domů, kdy se strany zavázaly sdružit finanční prostředky na tuto výstavbu. Výše finančních prostředků podle předmětné smlouvy měla být taková, že žalovaný vloží:

- **52, 920. 000,- Kč** jako dotaci od Státního fondu rozvoje bydlení
- **cca 1, 518. 800,- Kč** jako hodnota vložených pozemků (věcný vklad)
- **5, 900. 000,- Kč** jako náklady uhrazené projektové dokumentace (věcný vklad)

a žalobce vloží:

- **65, 433. 000,- Kč** jako náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavebním řízením

- **54, 130. 000,- Kč** jako finanční prostředky z půjčky poskytnuté SMZ či vkladem jednotlivých družstevníků na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností, stavením řízením.

Z uvedeného tedy vyplývá, že se žalobce s žalovaným dohodli, že žalobce vloží do výstavby bytových domů cca $\frac{3}{4}$ finančních prostředků dle předpokladu potřebných pro výstavbu a žalovaný vloží cca $\frac{1}{4}$.

Pokud jde však o podíl na bytových domech vybudovaných činností sdružení za použití vložených prostředků, tak bylo smlouvou v čl. VIII odst. 7. bez bližšího zdůvodnění stanoveno, že „bytové domy, resp. bytové jednotky, včetně podílů na společných částech budovy a pozemku se stávají podílovým spoluvlastnictvím města a družstva ve stanoveném poměru :

51 % pro (SMZ) žalovaného a 49 % pro (BDP) žalobce.

V čl. VIII odst. 6. Smlouvy o sdružení ze dne 16.8.2002 bylo ujednáno, že se žalovaný zavazuje, po uplynutí 20 let od kolaudace převést vlastnictví svého podílu, vyjma podílu připadajícího na byty zvláštního určení, do vlastnictví žalobce, popřípadě jednotlivých nájemců – členů družstva, a to za tržní cenu sníženou o předem zaplacené částky žalobci, a žalobce že se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace převede vlastnictví svého podílu na bytech zvláštního určení do vlastnictví žalovaného, a to za tržní cenu s přihlédnutím k majetkovému vypořádání při ukončení členství žalovaného v družstvu žalobce.

Dle čl. IX. Smlouva o sdružení zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek stanovených v čl. I.-VIII. Smlouvy o sdružení. Podmínky stanovené v těchto člancích Smlouvy doposud nebyly splněny.

Poté žalovaný s druhým zakládajícím členem Správa domů Zlín, spol. s.r.o. přijali za další členy žalovaného budoucí uživatele bytů, které řádně neseznámili s podmínkami smlouvy o sdružení a jejich důsledky pro žalobce, jehož členy se staly.

O obsahu smlouvy o sdružení se členové žalobce dozvěděli až na první členské schůzi konané dne 10. 9. 2002. Zejména se poprvé seznámili s obsahem ujednání čl. VIII. Odst. 6 a 7 a jeho reálným významu pro ně jako členy družstva a nájemce. Žalovaný žalobce na této první členské schůzi ústně ujišťoval, že uvedené ujednání není míněno vážně a že podíl na majetku bude členům žalobce převeden po uplynutí 20 let za jednu korunu.

Shromáždění družstva na své první schůzi a ní na následujících schůzích však předmětnou písemnou smlouvu o sdružení neschválilo a neschválilo ani ostatní sporné smlouvy .

Naopak se členové žalobce obrátili na žalovaného s tím, že **smlouva o sdružení ze dne 16. 8. 2002 je neplatná, protože byla podepsána členy představenstva družstva - žalobce, které ovšem ještě nevzniklo neboť ke dni 16.8.2002 nebylo doposud zapsáno do obchodního rejstříku.** K této své argumentaci si žalobce nechal udělat také právní rozbor, který předložil žalovanému .

V důsledku těchto námitek členů žalobce žalovaný předložil žalobci v roce 2004 novou smlouvu o sdružení, ovšem **nikoliv již s datem 16.8.2002, ale s datem 19. 8. 2002**, tj. ke dni, kdy vzniklo družstvo žalobce a kdy bylo zapsáno do obchodního rejstříku.

Tato smlouva datovaná dnem 19.8.2002 byla žalobci, resp. členům žalobce, předložena zcela poprvé po jejich námitkách spočívajících v neplatnosti smlouvy datované dnem 16.8.2002. Pavel Sekula tedy podal u bývalého primátora žalovaného Zdeňka Dostála námítky směřující i proti smlouvě o sdružení datované dnem 19.8.2002, kdy namítal antidatování této smlouvy. Zdeněk Dostál pak při jednání s Pavlem Sekulou potvrdil, že tato „druhá“ smlouva byla antidatována, kdy takto dle jeho názoru byla zhojena neplatnost původní smlouvy o sdružení ze dne 16. 8. 2002.

Nicméně ještě před předložením antidatované smlouvy o sdružení datované dnem 16.8.2002 byl účastníky, tj. žalovaným a žalobcem, za kterého však jako statutární orgán jednali zástupci žalovaného, **dne 31. 10. 2002 podepsán dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení**, který měl doplňovat, resp. měnit některé ustanovení smlouvy o sdružení ze dne 16. 8. 2002, tedy smlouvy o sdružení, jejíž neplatnost měla být zhojena postupem uvedeným výše. Tento dodatek, jak je v jeho textu uvedeno, mění smlouvu o sdružení ze dne 16. 8. 2002 tak, že strany se zavazují sdružit finanční prostředky na výstavbu nikoli 6 šesti bytových domů, ale pouze tři bytových domů. **Dále dne 31. 10. 2002 byla zároveň účastníky podepsána další smlouva o sdružení**, kde se žalobce a žalovaný zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu tří bytových domů (zřejmě zbývajících tří, o které byla „zúžena“ smlouva o sdružení ze dne 16. 8. 2002 dodatkem č. 1 ze dne 31. 10. 2002). K této smlouvě o sdružení byl následně podepsán také **dodatek č. 1, a to dne 12. 1. 2004**, který rozšířil účel sdružení o výstavbu veřejné infrastruktury k bytovým domům.

Dne **1. 9. 2003** uzavřel žalobce s žalovaným v souvislosti se smlouvou o sdružení ještě **dohodu podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí.** Tato dohoda

upravovala práva a povinnosti při hospodaření s bytovými domy, jež smluvní strany nabyly do spoluvlastnictví na základě smlouvy o sdružení, a mimo jiné stanovila rozdělení příjmů a výdajů týkajících se bytů v postavených bytových domech. Tyto příjmy a výdaje se dle ujednání této dohody dělí dle spoluvlastnických podílů, tedy 51 % pro žalovaného a 49 % pro žalobce.

Důkazy : Smlouva o sdružení ze dne 16. 8. 2002
Smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002
Smlouva o sdružení ze dne 31. 10. 2002
Dodatek č. 1 ze dne 31. 10. 2002 ke smlouvě o sdružení ze dne 16. 8. 2002
Dodatek č. 1 ze dne 12. 1. 2004 ke smlouvě o sdružení ze dne 31. 10. 2002
Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2003
výslech svědka Zdcníka Dostála, bytem
výslech žalobce
výslech žalovaného
usnesení rady Magistrátu města Zlína
trestní oznámení

III. Právní argumentace

Smlouva o sdružení ze dne 16.8.2002, stejně tak jako smlouva o sdružení ze dne 19.8.2002 a ze dne 31.10.2002 uzavřená mezi účastníky tohoto řízení se řídí zák.č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění ve znění zákonů č. 58/1969 Sb., č. 146/1971 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 317/2001 Sb. a č. 501/2001 Sb.

Režim předmětné smlouvy je dále ještě podřízen také nařízením vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.

Dle § 829 a násl. zák.č. 40/1964 Sb. ve shora citovaném znění, může několik osob se sdružit, aby se společně přičinily o dosažení sjednaného účelu. Sdružení nemají způsobilost k právům a povinnostem. Každý z účastníků sdružení je povinen vyvíjet činnost k dosažení sjednaného účelu způsobem stanoveným ve smlouvě a zdržet se jakékoli činnosti, jež by mohla znemožnit nebo ztížit dosažení tohoto účelu.

Dle § 833 zák.č. 40/1964 Sb. ve shora citovaném znění jsou poskytnuté peníze nebo jiné věci určené podle druhu ve spoluvlastnictví všech účastníků v poměru k jejich výši, a to sdělením o jejich oddělení od ostatního majetku účastníka nebo předáním pověřenému účastníku. Věci jednotlivě určené jsou v bezplatném užívání všech účastníků.

Dle §§ 834 a 835 zák.č. 40/1964 Sb. ve shora citovaném znění se majetek získaný při výkonu společné činnosti stává spoluvlastnictvím všech účastníků, když podíly na majetku získaném společnou činností jsou stejné, není-li smlouvou určeno jinak.

Jelikož sdružení vzniká na základě smlouvy, tak tato smlouva jako každý právní úkon musí splňovat z obecného hlediska také náležitosti uvedené v § 34 a násl. zák.č. 40/1964 Sb. ve shora citovaném znění.

§ 37 (1) Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. (2) Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný. (3) Právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.

§ 38 (1) Neplatný je právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům. (2) Rovněž je neplatný právní úkon osoby jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou.

§ 39 Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

§ 40 (1) Nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je neplatný. (2) Písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně. (3) Písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednající osobou; činí-li právní úkon více osob, nemusí být jejich podpisy na téže listině, ledaže právní předpis stanoví jinak. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky v případech, kdy je to obvyklé. Je-li právní úkon učiněn elektronickými prostředky, může být podepsán elektronicky podle zvláštních předpisů. (4) Písemná forma je zachována, je-li právní úkon učiněn telegraficky,

dálnopisem nebo elektronickými prostředky, jež umožňují zachycení obsahu právního úkonu a určení osoby, která právní úkon učinila.

Žalobce na základě citovaného zákonné ustanovení z níže uvedených důvodů dovozuje, že smlouva o sdružení ze dne 16.8.2002, ze dne 19.8.2002 a ze dne 31.10.2002 a k nim uzavřené dodatky jsou absolutně neplatné.

V důsledku toho žalobce dovozuje, že sdružení žalovaného a žalobce nevzniklo.

Uvedený závěr žalobce opírá o následující právní argumentaci.

Smlouva je dvoustranným právním úkonem, kdy k jejímu vzniku je třeba, aby se strany dohodly a shodly ohledně celého jejího obsahu. Pokud jde o obsah, tak by předmětný právní úkon měl být dostatečně určitý a srozumitelný.

Právní úkon, resp. smlouva je neurčitá, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlenout ani s použitím interpretačních pravidel stanovených v § 35 odst. 2 zák.č. 40/1964 Sb. Tyto interpretační pravidla obsažená v zákoně stanovují, že právní úkon je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření (např. ve smlouvě), ale též podle skutečné vůle jednajících subjektů. Výkladem této vůle lze odstranit nedostatky v neurčitosti, avšak tuto vůli nelze účelově měnit a dotvářet.

V daném případě předmětné smlouvy, tj. smlouva o sdružení ze dne 16.8.2002, ze dne 19.8.2002 a ze dne 31.10.2002, a jejich dodatky, tj. dodatek č. 1 ze dne 31.10.2002 ke smlouvě o sdružení ze dne 16.8.2002 a dodatek č. 1 ze dne 12.1.2004 ke smlouvě o sdružení ze dne 31.10.2002, nelze považovat za dostatečně určité a srozumitelné. Neurčitost nelze dovodit ani za použití interpretačních pravidel a výkladu vůle smluvních stran. Vzhledem k uvedenému má tedy žalobce za to, že tyto smlouvy a jejich dodatky jsou z uvedeného důvodu absolutně neplatné.

Navíc pokud jde o smlouvu o sdružení ze dne 16.8.2002, tak u té žalobce navíc dovozuje **neplatnost z důvodu nezpůsobilosti žalobce tuto smlouvu dne 16.8.2002 uzavřít**. Vzhledem k neplatnosti této smlouvy pak se zcela logicky stává neplatným i její dodatek č. 1, který byl k této smlouvě účastníky uzavřen, neboť byl uzavřen k neplatné smlouvě.

Pokud jde o namítanou neurčitost a nesrozumitelnost shora uvedených smluv a jejich dodatků, tak tu žalobce spatřuje v tom, že z předmětných smluv a dodatků není zcela zřejmé, které konkrétní bytové domy měli účastníci na mysli jednotlivými smlouvami a dodatky.

Dne 31. 10. 2002 byla uzavřena „nová“ či v řadě poslední smlouva o sdružení, jež byla uzavírána za účelem tří bytových domů. Z obsahu této smlouvy však nelze dovodit, kterých tří bytových domů se týká. Tuto nesrozumitelnost dle názoru žalobce nelze odstranit ani za použití výkladu, resp. interpretačních pravidel, či za použití dodatku č. 1 ze dne 31.10.2002 ke smlouvě o sdružení ze dne 16.8.2002, který dle žalobce je se shora uvedených důvodů neplatný.

Smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002, kterou žalovaný prohlásil za platnou je totiž uzavřena za účelem výstavby 6 bytových domů. Obě ostatní smlouvy (tj. ze dne 19. 8., i ze dne 31. 10.) obsahují ve svém čl. II. odst. 1 výčet šesti pozemků, na kterých má probíhat výstavba bytových domů. Ovšem ze smlouvy ze dne 31. 10. 2002 není patrné, které bytové domy mají být postaveny na kterém pozemku, resp. čl. III odst. 1 stanoví, že výstavba bytových domů má probíhat na pozemku dle čl. II. odst. 1 smlouvy – z něj to ovšem není patrné.

Dále je nutno připomenout, že **smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002 byla žalobce antidatována, kdy z uvedeného důvodu je dle žalobce neplatná z důvodu vážnosti vůle a vzhledem k tomu tedy nelze se při interpretaci smlouvy o sdružení ze dne 31.10.2002 opřít o její obsah.**

Nedostatek určitosti a srozumitelnosti zapříčiňující neplatnost napadených smluv žalobce spatřuje také v ujednání týkajícího se určení podílů na získaném majetku. Dle odst. 1 § 835 zák.č. 40/1964 Sb. ve shora citovaném znění jsou podíly na majetku získané společnou činností účastníků sdružení stejné, není-li smlouvou určeno jinak.

Smlouvami o sdružení ze dne 16.8.2002, ze dne 19.8.2002 a ze dne 31.10.2002 účastníci měli patrně v úmyslu se dohodnout jinak oproti zákonné úpravě a ve smlouvě sjednali, že „bytové domy, resp. bytové jednotky, včetně podílů na společných částech budovy a pozemku se stávají podílovým spoluvlastnictvím města a družstva ve stanoveném poměru : 51 % pro (SMZ) žalovaného a 49 % pro (BDP) žalobce“.

Z obsahu smlouvy ovšem nevyplývá, jaká pravidla účastníci pro stanovení podílu použili, z jakého důvodu podíly stanovili právě v uvedené výši a proč a z jakým významem zahrnuli do ujednání jako získaný majetek i pozemek. Z obsahu smlouvy takto nelze zjistit, proč žalovaný měl obdržet ze smlouvy větší podíl než žalobce, a zda se tedy z hlediska „obecné spravedlnosti“ přičinil o dosažení společného účelu více než žalobce.

Žalobce v důsledku nedostatečné určitosti a srozumitelnosti ujednání o určení rozdílné výše podílu ve smlouvách dovozuje, že toto ujednání bez bližšího zdůvodnění a bez uvedení pravidel pro toto stanovení, je ujednáním, kterým se žalobce vzdává svého práva na podíl na