

Shromáždění delegátů 6.6.2017

Projednáání námitek člena družstva pana Jana Fišery proti jeho vyloučení z družstva

Vážené delegátky, Vážení delegáti,

dostáváme se k bodu 6 programu dnešního shromáždění delegátů, kterým je **projednáání námitek člena družstva pana Jana Fišery proti jeho vyloučení z družstva**. Dříve než doslovně přečtu text písemně podaných námitek, mně dovoluete, abych Vás obecně seznámila z důvody předmětného vyloučení.

Pan Fišera je členem našeho družstva a nájemcem družstevního bytu o velikosti 3+1 na adrese Hrubínova 1463, Hradec Králové. Tento byt osobně neužívá, a ze souhlasem představenstva družstva tento dal do podnájmu třetí osobě. Podle následujících opakovaných písemných e-mailových a ústních stížností členů družstva a ostatních uživatelů bytů bydlících na uvedené adrese docházelo v bytě pana Fišery k porušování obvyklých a zákonem a stanovami předepsaných pravidel nezbytných pro zachování pořádku v domě. Zejména docházelo k nedodržování pravidel pro úklid společných prostor v domě a k porušování nočního klidu. V souvislosti s tím je nutno konstatovat, že se souhlasem družstva pan Fišer byt pronajal výlučně jedné osobě, ale v bytě se dlouhodobě, nikoliv v rámci krátkodobých návštěv apod., zdržovalo dle vyjádření stěžovatelů až 8 osob, podle poznatků těchto stěžovatelů mimochodem zaměstnanců pana Fišera. Z tohoto důvodu byla panu Fišerovi 27.4.2016 odesláno družstvem písemné upozornění, kde mu bylo porušování jeho povinností vytknuto. Na tento přípis reagováno nebylo a nadále docházelo k porušování povinností ve shora nadepsaném rozsahu. Z tohoto důvodu byla panu Fišerovi odeslána výstraha před vyloučením podle stanov družstva s uložením termínu k učinění nápravy. Poněvadž se výstraha minula účinkem a stížnosti obyvatel domu pokračovaly i nadále, přistoupilo představenstvo k písemnému vyloučení pana Fišery z řad členů družstva.

Proti tomuto rozhodnutí podal pan Fišer v zastoupení advokátní kanceláře proti vyloučení námítka, a to s následujícím obsahem - cituji:

Námítka ke shromáždění delegátů proti vyloučení člena z družstva

Vážení,

v právním zastoupení pana Jana Fišera, trvale bytem Řetová čp.227, 561 41 Řetová, podávám tímto ke shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Hradec Králové (dále jen „družstvo“) **námítka proti vyloučení z řad členů družstva „pro hrubé porušení stanov SBD HK“ na základě usnesení Představenstva družstva č.1/16/A-a) ze dne 27.6.2016.**

Za svého mandanta tvrdím, že nejsou dány skutkové okolnosti, které by oprávněně odůvodňovaly kvalifikovat konání mandanta jako Vámi uváděné hrubé porušování stanov SBD, neboť vytýkané chování jeho podnajíjemníka nebo členů jeho rodiny, ev. ojedinělé návštěvy, což právní instrument podnájmu legitimně zahrnuje, nenaplnuje kvalitu závadnosti, jež by mohla vyloučení z družstva smluvního partnera podnajíjemníka, takto mého klienta jako nájemce, vyvolat. Nedostatky, podsouvané panu Janu Fišerovi, specificky rušení nočního klidu jeho podnajíjemníkem, neuklizení a zdržování se v bytě až osmi osob se jednak nezakládá na pravdě, jednak rozsahem ani intenzitou rušení nedosahuje parametrů nezbytných ke kategorizaci, jejíž závažnost do práv na pokojné bydlení ostatních spolunajíjemců předmětného domu by mohlo po právu vyvolat oprávnění družstva k vyloučení svého člena, **porušujícího hrubě svou povinnost, vyplývající z nájmu.**

Výstraha, datovaná dnem 3.6.2016, která byla panu Janu Fišerovi doručena 20.7.2016, tedy až časově **následně po** rozhodnutí představenstva družstva o jeho vyloučení z řad členů družstva, tak **nesplňuje nezbytnou hmotněprávní podmínku samotného úkonu vyloučení** a je tudíž mimo absence skutkových okolností pro takové právní jednání **a b s o l u t n ě n e p l a t n á** i z důvodů formálních.

Podle ustálené judikatury je písemnost doručena adresátu tehdy, dostane-li se do jeho reálné dispoziční sféry. Vzhledem k tomu, že se můj mandant zdržoval v rozhodném období, kdy mu bylo družstvem doručováno, **mimo území České republiky**, převzal výstrahu, jak uvádím výše, dne 20.7.2016 a úkon vyloučení z řad členů družstva **pak dne 8.9.2016**. Tyto námitky tudíž činím ve lhůtě třiceti dnů, přestože směřují proti úkonu **a b s o l u t n ě n e p l a t n é m u**, jehož deklarace nicotnosti se tímto domáhám.

Pakliže shromáždění delegátů nevyhoví tomuto požadavku na jednoznačnou deklaraci neplatnosti vyloučení pana Jana Fišera z řad členů družstva, budu nucen z procesní opatrnosti napadnout neplatnost příslušného právního jednání družstva soudní žalobou.

Za ztotožnění se shromáždění delegátů s výše uvedeným právním názorem děkuji všem jeho členům a zůstávám v dokonalé úctě.

JUDr. Zdeněk Rudolecký
advokát

K obsahu těchto námitek je třeba uvést následující:

- 1) Pan Fišera popírá pravdivost družstvem ve vyloučení uváděných skutkových okolností, které byly důvodem k vyloučení. Dále pan Fišera namítá, že i kdyby se takového jednání dopustil, pak takové jednání nelze považovat za hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu, které může být postiženo vyloučením z družstva. Představenstvo opravdu nemá o porušování sankcionovaných povinností žádný jiný důkaz, než svědectví obyvatel domu. Při hodnocení tohoto skutkového stavu a hodnocení stavu právního, představenstvo vycházelo výlučně z obsahu stížností těchto obyvatel, které obdrželo v době od posledního schválení dohody o podnájmu bytu dne 1.4.2015 do doby vyloučení přípisem ze dne 27.6.2016. Jen za tuto dobu družstvo eviduje řadu opakovaných písemných i ústních stížností od obyvatelů domu s odkazem, že jednání osob v bytě pana Fišery řešila i Městská policie a Policie ČR. Pokud tyto stížnosti byly podpořeny i statutárním orgánem společenství vlastníků v daném domě, pak o pravdivosti, ani o značné intenzitě porušování povinností, nemá představenstvo družstva žádnou pochybnost.
- 2) Dále pan Fišera namítá, že výstraha před vyloučením mu byla doručena až 20.7.2016, tedy až v době po jeho vyloučení z družstva. Toto tvrzení není dle názoru družstva pravdivé, neboť podle poznatků družstva, si pan Fišer výstrahu datovanou dnem 3.6.2016, převzal již 6.6. téhož roku. Zde družstvo vychází z obsahu písemného vyjádření pošty k družstvem podané reklamaci k doručení takové výstrahy, kde doručení výstrahy k datu 6. 6.2016 pošta potvrzuje.

Jen pro úplnost – od data doručení písemného vyloučení družstvo eviduje 6 dalších stížností na situaci v bytě pana Fišery.

Z těchto důvodů představenstvo setrvává na svém stanovisku a doporučuje shromáždění námitky zamítnout.

Následně k projednávanému bodu proběhla diskuze.

Po diskuzi bylo přistoupeno k hlasování.