



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Vladimíry Pospíšilové a soudců JUDr. Pavla Holzbauera a JUDr. Radimy Gregorové, Ph.D., v právní věci žalobce **Společenství vlastníků XXXXX**, identifikační číslo osoby 01548999, se sídlem Brno, Pod nemocnicí 594/15, zast. Mgr. Radkou Ježovou, advokátkou, se sídlem Vyškov, Dobrovského 1, proti žalovanému **I.S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX, zast. Doc. JUDr. Ing. Milanem Pekárkem, CSc., advokátem, se sídlem Brno, Stamicova 18, o **24.383 Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobce a žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 22. února 2016, č.j. 29 C 15/2009-251, **t a k t o** :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. **p o t v r z u j e**.
- II. Ve výrocích II. a III. se rozsudek soudu I. stupně **z r u š u j e**  
a v tomto rozsahu se věc soudu I. stupně **v r a c í** k dalšímu řízení.

## O d ů v o d n ě n í

Výše uvedeným rozsudkem soud I. stupně rozhodl tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 10.686 Kč s úroky z prodlení ve výši 10,75 % ročně od 1.8.2008 do 31.12.2008, ve výši 9,25 % ročně od 1.1.2009 do 30.6.2009, ve výši 8,5 % ročně od 1.7.2009 do 31.12.2009, ve výši 8 % ročně od 1.1.2010 do 30.6.2010, ve výši 7,75 % ročně od 1.7.2010 do 30.6.2012, ve výši 7,5 % ročně od 1.7.2012 do 31.12.2012, ve výši 7,05 % ročně od 1.1.2013 do 30.6.2013, ve výši 8,05 % ročně od 1.7.2013 do 22.2.2016 a dále ve výši, která odpovídá v každém kalendářním pololetí trvání prodlení v procentech součtu čísla 7 a repo sazby vyhlášené ČNB a platné pro 1. den příslušného kalendářního pololetí, od 23.2.2016 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.), žaloba, kterou se žalobce domáhal proti žalovanému zaplacení částky 13.697 Kč s úroky z prodlení od 1.8.2008 do zaplacení, se zamítá (výrok II.) s tím, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.).

Proti tomuto rozsudku soudu I. stupně podali odvolání žalobce i žalovaný prostřednictvím svých právních zástupců.

Žalobce podal odvolání proti výrokům II. a III. rozsudku soudu I. stupně. V něm namítl, že se závěry vyslovenými soudem I. stupně nemůže souhlasit. Zdůraznil, že žalovanému bylo předmětné vyúčtování služeb za rok 2007 doručeno. Po jeho doručení, ve lhůtě stanovené k uplatnění reklamace, žalovaný nepožadoval nahlédnutí do podkladů, ze kterých vyúčtování vychází a vyúčtování ve lhůtě k tomu určené, nereklamoval. Žalobce je přesvědčen, že vyúčtování spotřebovaných služeb obsahuje veškeré povinné náležitosti a bylo vyhotoveno v souladu se zákonem. Hospodaření, včetně vyúčtování služeb je podrobena každoročnímu auditu, kdy i předmětné vyúčtování za rok 2007 prošlo auditem, vypracovaným auditorskou firmou RS Audit a nebylo shledáno žádné pochybení. Dále se detailně zabýval rozúčtováním nákladů na teplo určené k vytápění, na teplo určené na ohřev teplé užitkové vody, spotřebované studené a teplé vody, na úklid společných částí domu, elektrické energie společných prostor a na provoz výtahu v domě. Uvedl, že rozúčtování služeb pro byt č. 3, ve II. podlaží domu na adrese Brno, XXXXX, který je ve vlastnictví žalovaného, včetně jejich vyúčtování za rok 2007, bylo formálně i početně provedeno správně a je v souladu s platnými právními předpisy, tj. vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (dále jen „*vyhláška č. 372/2001 Sb.*“). Částka představující náklady na služby spotřebované v roce 2007 žalovaným činí 13.697 Kč a po právu je požadovaná i její úhrada. Závěrem žalobce uvedl, že žalovaný je dlouhodobým neplatičem. Neplatil jako člen družstva, neplatí ani jako člen společenství

vlastníků, každoročně jsou tyto pohledávky vymáhány soudní cestou. Pravomocně bylo skončeno řízení pro pohledávky za rok 2006, kdy v rámci tohoto řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 47 C 63/2008 byl vyhotoven znalecký posudek vypracovaný Ing. Otou Meissnerem, který posuzoval správnost rozúčtování služeb a plateb do fondu oprav a správu domu provedené za rok 2006 a dospěl k závěru, že rozúčtování a vyúčtování plateb bylo formálně i početně správné. Vyúčtování za rok 2006 i za rok 2007 bylo prováděno na základě stejné vyhlášky, a to vyhlášky č. 372/2001 Sb. Žalobce uzavřel, že jak náklady na služby spotřebované žalovaným, tak veškeré další platby související s užíváním jeho bytu nesou za žalovaného, bohužel již po dobu mnoha předchozích let až do současnosti, ostatní členové společenství vlastníků (dříve bytového družstva), tj. jeho sousedé, celková dlužná částka se v současné době pohybuje v řádech statisíců korun. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadených výrocích změnil ve prospěch žalobce, nebo napadené výroky zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný podal odvolání proti výrokům I. a III. rozsudku soudu I. stupně. V něm namítl, že soud I. stupně pochybil jak po stránce zjištění skutkového stavu věci, tak po stránce právní kvalifikace zjištěných skutečností. Stěžejní námitkou je, zda v době rozhodné pro vznik nároku na náhradu žalovaných částek již v předmětném domě existovalo společenství vlastníků jednotek jako samostatná právnická osoba či nikoliv. Zdůraznil, že v rozhodné době, tj. v roce 2007 (ale i v roce 2006, v němž měla být stanovena i výše záloh na rok 2007), v družstvu existovalo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, a tomuto také příslušelo právo nejen stanovovat výši plateb a případně i jejich záloh, a to jak na správu domu, tak i za služby, ale i schvalovat jejich následné vyúčtování. A pokud by skutečně žalovaný dlužil v žalobě uváděné částky, byť neověřené ve své správnosti, protože zneprístupněním podkladů mu bylo ověření odepřeno, pak dlužil, nikoliv DRUŽBĚ, stavebnímu bytovému družstvu, ale Společenství vlastníků XXXXX. Jedině ono pak bylo oprávněno domáhat se jejich zaplacení žalobou. Bytové družstvo mohlo za dané situace žalobu podat jen z titulu výkonu funkce správce, popřípadě pověřeného člena společenství vlastníků (v druhém z uvedených případů by však muselo existovat usnesení společenství o tomto pověření, ono však neexistuje, resp. nikdy nebylo žalobcem předloženo). V žádném případě však žalobu nemohlo podat vlastním jménem, jak učinilo. Protože žalobu podal subjekt, jemuž v té době žalobou uplatněný nárok již nenáležel, postrádal tento subjekt (DRUŽBA, stavební bytové družstvo) aktivní věcnou legitimaci k podání takové žaloby. Pokud žalovaný skutečně dlužil, pak nikoliv bytovému družstvu, ale společenství vlastníků. Zahájené řízení tak nebylo zahájeno řádně a tedy vůbec. Tento stav trval do okamžiku, kdy DRUŽBA, stavební bytové družstvo konstatovalo, že byly splněny požadavky ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů – dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) v jeho novelizované podobě z roku 2000 a podle jeho názoru teprve vzniklo společenství vlastníků jako samostatná právnická osoba. K tomu došlo

dne 1.12.2012, jak uvádí sám žalobce. Následně v roce 2013 do řízení na místo bytového družstva vstoupilo společenství vlastníků jednotek. Díky nedostatku věcné aktivní legitimace bytového družstva nemohla být žaloba podána jeho jménem, jak bylo učiněno. Řízení před soudem nebylo žalobou podanou bytovým družstvem řádně zahájeno. Teprve dnem vstupu společenství vlastníků jednotek do řízení na místo původního žalobce lze považovat za den, kdy společenství vlastníků, přestože jako právnická osoba vzniklo již v roce 2006, svůj nárok uplatnilo před soudem. Jestliže údajný nárok současného účastníka řízení na straně žalobce vznikl již v roce 2008, pak v době, kdy ten do řízení vstoupil (v roce 2013), teprve tehdy tímto vstupem svůj nárok řádně uplatnil. V té době však již byl jeho nárok promlčen. Byl to původní žalobce, který úmyslně nerespektoval vznik společenství vlastníků a pohledávku za žalovaným si přivlastnil a uplatňoval ji svým jménem. Je na společenství vlastníků, aby se náhrady takto mu vzniklé majetkové újmy domáhalo přímo na uvedeném bytovém družstvu. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadených výrocích změnil ve prospěch žalovaného.

Právní zástupkyně žalobce v písemném vyjádření k odvolání žalovaného uvedla, že pokud se jedná o oprávněnost nároku žalobce na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, tento je zcela po právu a rozsudek soudu I. stupně považuje v tomto směru za věcně správný. K odvolacím námitkám žalovaného vyjádřila své přesvědčení, že řízení bylo zahájeno řádně a aktivní legitimace na straně žalobce je dána.

Právní zástupce žalovaného v písemném vyjádření k odvolání žalobce uvedl, že soud I. stupně dospěl ke správnému závěru, že vyúčtování (nemající povinné náležitosti) nemohlo vyvolat splatnost příslušné části nákladů (na služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu). S tímto závěrem soudu I. stupně se žalovaný ztotožňuje. Informace o stanovení záloh a jejich následné vyúčtování nebylo žalovanému nikdy doručeno. Navrhl potvrzení napadeného výroku II. rozsudku soudu I. stupně jako věcně správného.

Poté, co odvolací soud dospěl k závěru, že odvolání byla podána včas, oprávněnými subjekty, proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné, přezkoumal rozhodnutí soudu I. stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, přičemž po částečném zopakování dokazování dovedl, že odvolání žalobce důvodné je a odvolání žalovaného důvodným neshledal.

Jak vyplývá z obsahu spisu, právní předchůdce žalobce se žalobou doručenou soudem I. stupně dne 31.10.2008 domáhal vydání rozsudku, kterým by byl žalovaný zavázán k povinnosti uhradit žalobci částku 24.384 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 1.8.2008 do zaplacení a náhradu nákladů řízení. Žalobu odůvodnil tím, že v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a prohlášením vlastníka zajišťoval provoz a správu bytového domu na adrese Brno, XXXXX, v němž je žalovaný vlastníkem bytu č. 3 ve druhém nadzemním podlaží a spoluvlastnického podílu společných částí domu. Částka

10.686 Kč s příslušenstvím představuje náklady spojené se správou domu a pozemku za rok 2007 a částka 13.697 Kč s příslušenstvím vyúčtování služeb za rok 2007. Žalovaný však vyúčtované úhrady k jednotce ve vlastnictví ve lhůtě splatnosti do 31.7.2008 neuhradil, ačkoliv byl upomenut.

Soud I. stupně v pořadí prvním rozsudkem ze dne 21.2.2011, č.j. 29 C 15/2009-101, žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že žalobce nebyl ve sporu aktivně věcně legitimován a domáhat se žalobou uplatněného nároku mohlo pouze společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba.

Proti tomuto rozsudku soudu I. stupně podal odvolání žalobce. V průběhu odvolacího řízení, a to dne 1.12.2012 došlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek. Tím došlo k právní skutečnosti, se kterou právní předpisy spojují přechod práva účastníka řízení, o něž v řízení jde, a žalobce ve smyslu ustanovení § 107a o.s.ř. navrhl, aby do řízení na jeho místo vstoupilo Společenství vlastníků XXXXX. Vzhledem k tomu, že procesní nástupce žalobce se svým vstupem do řízení souhlasil a měl způsobilost být účastníkem řízení, odvolací soud usnesením ze dne 25.9.2013, č.j. 16 Co 202/2011-172, rozhodl tak, že v řízení bude na straně žalobce pokračováno se Společenstvím vlastníků XXXXX. Dovolání žalovaného proti tomuto procesnímu usnesení odvolacího soudu, Nejvyšší soud ČR usnesením ze dne 21.10.2014, č.j. 26 Cdo 3319/2014-193, zamítl. Následně odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně usnesením ze dne 15.4.2015, č.j. 16 Co 202/2011-204, zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení s tím, aby se soud I. stupně zabýval meritem věci.

Poté soud I. stupně ve věci provedl obsáhlé dokazování a dospěl ke skutkovému a právnímu závěru, že v rozhodné době od 1.1.2007 až 31.12.2007 v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Žalovaný byl na základě smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva, uzavřené rozhodnutím soudu, vlastníkem jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a jeho vlastnické právo bylo vloženo do katastru nemovitostí. Byl tak povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a také hradit náklady na služby spojené s užíváním jeho jednotky a společných částí domu. Ohledně částky 10.686 Kč s příslušenstvím týkající se nákladů spojených se správou domu a pozemku žalobě vyhověl (výrok I.) a ohledně částky 13.697 Kč s příslušenstvím týkající se vyúčtování služeb za rok 2007 žalobu zamítl, když bez bližšího odůvodnění pouze konstatoval, že vyúčtování záloh oproti skutečně vynaloženým nákladům na služby nebylo vyhotoveno v souladu s obecně závaznými předpisy, neboť „vyúčtování *neobsahuje povinné náležitosti vyžadované ustanovením § 7 odst. písm. a), c), d) a e) vyhlášky č. 372/2001 Sb.*“. Uzavřel, že námitka žalovaného o nedostatku aktivní legitimace původního žalobce je irelevantní, ke dni vyhlášení rozsudku je žalobce aktivně legitimován ve věci, nárok uplatněný žalobou není ani promlčen ani v rozporu s dobrými mravy. Výrok o náhradě nákladů řízení

odůvodnil ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř. a žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení.

Podle ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30.6.2000 správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen „správa domu“) zajišťuje správce.

Podle ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném od 1.7.2000 pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona.

Podle ustanovení § 9 odst. 10 věta druhá zákona o vlastnictví bytů v případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

Podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud při jednání dne 13.6.2017 seznámil sporné strany s tím, že nesdílí závěr soudu I. stupně, že v rozhodném období roku 2007 v domě existovalo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba s vlastní právní subjektivitou, zopakoval dokazování stěžejními listinnými důkazy k této problematice, z nichž zjistil následující skutkový stav věci:

Z prohlášení vlastníka DRUŽBY, stavebního bytového družstva ze dne 14.2.2000 bylo zjištěno, že v budově v Brně, XXXXX, se vymezují jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Vlastník

je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) v termínu stanoveném správcem. Náklady na správu domu představují zejména: a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu, b) daň z nemovitostí, c) pojištění domu, d) mzdové náklady, vč. odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (úklid, údržba apod.), e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo), f) odvoz odpadků, g) ostatní náklady vztahující se k domu, příp. k přilehlému pozemku. Činnost správce bude v rámci tohoto prohlášení vlastníka vykonávat a zajišťovat dosavadní vlastník budovy, tj. žalobce. Vklad práva byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu s právními účinky vkladu dnem 28.4.2000.

Rozpis předpisů za období od ledna do prosince 2007 prokazuje výši měsíčních záloh na náklady spojené se správou domu, vč. odměny za výkon správy a na náklady na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytu (služby). Pokud jde konkrétně o náklady spojené se správou domu, jednalo se o dlouhodobou provozní zálohu v období od ledna do června 2007 v částce 672 Kč měsíčně, v období od července 2007 do prosince 2007 v částce 679 Kč měsíčně, dále o pojištění v částce 18 Kč měsíčně, o příspěvek na správu družstva v částce 123 Kč měsíčně a příspěvek pro správce (domovnice) v částce 74 Kč měsíčně.

Z upomínky žalovaného vyplývá, že žalovaný byl ze strany původního žalobce upomínán o vyúčtování úhrad k jednotce ve vlastnictví za rok 2007 v celkové částce 24.383 Kč se splatností do 31.7.2008.

Čestné prohlášení původního žalobce ze dne 18.12.2007 ve spojení s potvrzením o splacení části úvěru ČSOB, a.s. ze dne 22.8.2005 prokazují, že na výstavbu původního žalobce, mj. bytového objektu v Brně, XXXXX, byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů.

Ze stanovení ekonomicky oprávněných nákladů a služeb s účinností od 1.1.2007, včetně podacího poštovního archu, byl zjištěn dílčí rozpis měsíčních úhrad, které byl žalovaný povinen platit – celková částka 2.664 Kč s tím, že tento byl žalovanému zaslán původním žalobcem dne 20.12.2006 doporučenou poštovní zásilkou.

Ze stanovení ekonomicky oprávněných nákladů a služeb s účinností od 1.7.2007, včetně podacího poštovního archu, byl zjištěn dílčí rozpis měsíčních úhrad, které byl žalovaný povinen platit – celková částka 2.298 Kč s tím, že tento byl žalovanému zaslán původním žalobcem dne 28.6.2007 doporučenou poštovní zásilkou.

Ze zápisu z jednání společenství vlastníků jednotek ze dne 28.11.2006 vyplývá, že odměna za zajišťování správy pro vlastníka bytu – člena družstva byla schválena na období roku 2006 v částce 197 Kč měsíčně (tj. příspěvek na správu družstva 123 Kč +

příspěvek pro správce 74 Kč) s tím, že odměna za zajišťování správy platí i pro roky následující, pokud nebude rozhodnuto jinak.

Ze zápisu z jednání společenství vlastníků jednotek ze dne 28.11.2007 vyplývá, že odměna za zajišťování správy pro vlastníka bytu – člena družstva byla schválena na období roku 2007 opět v částce 197 Kč měsíčně (tj. příspěvek na správu družstva 123 Kč + příspěvek pro správce 74 Kč).

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1530 pro obec Brno a k.ú. XXXXX vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ze dne 27.11.2007, prokazuje stav evidovaný k datu 27.11.2007, podle něhož podíl na společných částech domu neklesl pod  $\frac{1}{4}$ .

Ze smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva uzavřené mezi DRUŽBOU, stavebním bytovým družstvem a manžely T. a H. R. ze dne 3.10.2012, včetně návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ze dne 3.10.2012, vyplývá, že právní účinky vkladu vlastnického práva manželů R. k bytu č. 10 v pátém nadzemním podlaží a spoluvlastnickému podílu společných částí domu na adrese XXXXX, XXXXX, vznikly ke dni 1.11.2012.

Notářský zápis vyhotovený JUDr. Lenkou Vrzalovou, notářkou v Prostějově ze dne 20.2.2013, sp.zn. NZ 53/2013, N 55/2013, prokazuje, že první schůze Společenství vlastníků XXXXX se konala dne 19.2.2013, přičemž společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která vznikla ze zákona, a to dne 1.12.2012, potřebnou většinou přítomných hlasů byly schváleny stanovy společenství a do funkce pověřeného vlastníka byla zvolena DRUŽBA, stavební bytové družstvo.

Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedený Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 9984 ze dne 6.5.2013 prokazuje, že dne 18.4.2013 byl procesní nástupce žalobce, tj. Společenství vlastníků XXXXX zapsán do obchodního rejstříku a bylo mu přiděleno identifikační číslo 01548999.

V přezkoumávané věci je mezi účastníky nesporné, že žalovaný byl v rozhodném období roku 2007 vlastníkem bytové jednotky č. 3 a spoluvlastníkem podílu na společných částech domu na adrese Brno, XXXXX. Po zopakování výše uvedených listinných důkazů dospěl odvolací soud k následujícím skutkovým a právním závěrům:

Původním vlastníkem domu na adrese Brno, XXXXX, v němž byly vymezeny bytové jednotky, byl původní žalobce DRUŽBA, stavební bytové družstvo. Na výstavbu předmětného domu mu byla poskytnuta úvěrová, finanční a jiná pomoc státu podle zvláštních předpisů ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Původní žalobce před účinností novely č. 103/2000 Sb., tj. před 1.7.2000, zapsal do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy (s právními účinky vkladu dnem 28.4.2000) a



ke dni účinnosti novely vykonával též formální funkci správce podle ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, jak bylo zjištěno z prohlášení vlastníka ze dne 14.2.2000. Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů tak byly naplněny zákonné předpoklady odloženého vzniku vlastnictví, kdy komentářová literatura hovoří o tzv. privilegiu bytových družstev vykonávajících funkci správce. Důsledkem toho se stalo, že společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba s vlastní právní subjektivitou vznikla ze zákona podle ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu doručeny listiny z katastrálního úřadu dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než ¼. V návaznosti na tuto skutečnost, jak vyplývá z notářského zápisu ze dne 20.2.2013, společenství vlastníků jednotek pro bytový dům na adrese XXXXX, XXXXX, jako právnická osoba s právní subjektivitou vzniklo ze zákona dnem 1.12.2012 a zvolením orgánů společenství vlastníků jednotek, tj. dnem 19.2.2013, zaniklo právo správy domu družstvem uvedeným v § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

K vyslovenému závěru srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.1.2017, sp.zn. 26 Cdo 3004/2016, podle jehož právní věty: „*Zvolením orgánů společenství vlastníků jednotek zaniká i právo správy domu družstvem uvedeným v ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.*“

S přihlédnutím k výše uvedené argumentaci odvolací soud dovodil, že původní žalobce původně vykonával správu domu jako vlastník, po prohlášení o vymezení bytových jednotek, které bylo zapsáno do katastru nemovitostí jako správce, po vzniku společenství vlastníků jednotek vykonával správu z důvodu, že plnil funkci orgánů společenství a po zvolení orgánů společenství jeho správa definitivně zanikla.

Jinými slovy řečeno, prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě s právními účinky vkladu dnem 28.4.2000, byl započat proces směřující ke vzniku společenství vlastníků jednotek v domě a k přechodu správy domu z původního vlastníka na společenství vlastníků jednotek.

Tento závěr je shodný s právním názorem zaujatým v komentáři k zákonu o vlastnictví bytů autorů Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2000. 85 až 86 s., byť i tento komentář poukazuje na nejasnost zákona a upozorňuje na odlišné názory. Nicméně dovozuje, že podmínky pro vznik společenství stanoví průnik dvou zásad: společenství nikdy nevznikne v domě se dvěma až čtyřmi jednotkami (bez ohledu na počet vlastníků jednotek), společenství nevznikne ani v domě s více než pěti jednotkami, budou-li ve vlastnictví pouze dvou vlastníků. Jde o obecný princip, z něhož zákon stanoví výjimku pro bytová družstva. Privilegium bytových družstev vykonávajících funkci správce podle dosavadních předpisů (jako pověřený vlastník) se projeví odložením vzniku vlastnictví, a to nejen stanovením věcných předpokladů (podíl na společných částech

domu menší než  $\frac{1}{4}$ ), ale i časových (až k prvnímu dni následujícího měsíce). Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek tak bytové družstvo plní funkci správce, stejně jako v nyní přezkoumávané věci.

Současně je třeba zdůraznit, že povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku navazuje na povinnost podílet se na správě domu. Specifikaci práv a povinností obsahuje zejména ustanovení § 13 a násl. zákona o vlastnictví bytů. K základním právům a povinnostem vlastníka jednotky patří právo jednotku užívat, právo s jednotkou disponovat a právo jednotku držet. Vlastník jednotky má současně též povinnosti, které vycházejí z obecně přijaté Hedemanovy koncepce vlastnického práva vyjádřené v článku 11 odst. 3 Listiny práv a svobod, z níž vyplývá: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“

Je skutečností, že žalovaný své základní povinnosti vyplývající z jeho vlastnického práva k bytové jednotce a odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu systematicky neplní a dlouhodobě je odmítá respektovat. Jeho postoj lze kvalifikovat jako nemravný a mentálně nepoctivý, pro nějž mu odvolací soud ve shodě se soudem I. stupně odmítá poskytovat právní ochranu.

S přihlédnutím k výše uvedené argumentaci odvolací soud za použití ustanovení § 219 o.s.ř. výrok I. rozsudku soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil. Jedná se o náklady spojené se správou domu a pozemku za rok 2007 v celkové výši 10.686 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 1.8.2008 do zaplacení, jejichž oprávněnost se konkrétně odvíjí z rozpisu předpisů za období od ledna do prosince 2007, ze stanovení ekonomicky oprávněných nákladů s účinností od 1.1.2007 a od 1.7.2007, ze zápisů z jednání společenství vlastníků jednotek ze dne 28.11.2006 a ze dne 28.11.2007, včetně upomínky žalovaného k jejich úhradě. Částka 10.686 Kč sestává z dlouhodobé provozní zálohy ve výši 672 Kč měsíčně do 30.6.2007 a s účinností od 1.1.2007 ve výši 679 Kč měsíčně, z pojištění ve výši 18 Kč měsíčně, příspěvku na správu družstva ve výši 123 Kč měsíčně a příspěvku pro správce ve výši 74 Kč měsíčně, včetně příslušenství s ohledem na prodlení žalovaného se splněním peněžitého dluhu. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.6.2010, sp.zn. 22 Cdo 2207/2008. Odvolací soud odmítá akceptovat koncepci žalovaného, který tvrdošjně prosazuje vlastní koncepci, podle níž poctiví vlastníci mají doplácet na vlastníky nepoctivé a mají de facto ručit za závazky těch vlastníků, kteří náklady se správou domu a pozemku řádně a včas neplatí.

Pokud jde o výrok II. rozsudku soudu I. stupně, z jeho odůvodnění není patrné, co konkrétně soud I. stupně postrádá ve vyúčtování za rok 2007, které právní předchůdce žalobce řádně a účinně doručil do dispoziční sféry žalovaného. Odvolací soud nesdílí blíže nevysvětlený závěr soudu I. stupně, že „*vyúčtování neobsahuje povinné náležitosti vyžadované § 7 odst. písm. a), c), d) a e) vyhl. č. 372/2001 Sb.*“ V tomto směru je třeba,

aby se soud I. stupně uplatněným nárokem žalobce znovu zabýval a rozhodl o něm tak, aby posléze vydané rozhodnutí soudu I. stupně bylo schopno podrobit odvolacímu přezkumu. V případě, pokud by důvodnost výše nároku nebyl soud I. stupně schopen dovodit, lze postupovat v součinnosti s odbornou pomocí soudního znalce. Za tohoto stavu věci odvolacímu soudu nezbylo, než za použití ustanovení § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně ve výrocích II. a III. zrušit a podle ustanovení § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. v tomto rozsahu věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Jen pro úplnost odvolací soud uzavírá, že s ohledem na výše uvedenou argumentaci, řízení ve věci bylo zahájeno řádně, aktivní legitimace na straně žalobce byla a je dána, nárok promlčen není.

V novém rozhodnutí o věci soud I. stupně znovu rozhodne též o nákladech řízení mezi účastníky, včetně náhrady nákladů tohoto odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

Právním názorem odvolacího soudu je soud I. stupně vázán (§ 226 odst. 1 o.s.ř.)

**Poučení:** Proti tomuto usnesení **n e n í** dovolání přípustné.

Nesplní-li povinný, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na exekuci nebo na soudní výkon rozhodnutí.

V Brně dne 13. září 2017

Za správnost vyhotovení:  
Jana Pálková

JUDr. Vladimíra Pospíšilová, v.r.  
předsedkyně senátu