



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Bohumíra Žídka a soudkyň JUDr. Zuzany Ihnátové a JUDr. Jany Palkovské ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1388/7 v Novém Jičíně, Dostojovského, IČO 26834855**  
sídlem Dostojovského 1388/7, 741 01 Nový Jičín  
zastoupený advokátkou Mgr. Barborou Brucknerovou  
sídlem Havlíčkova 864/4, 741 01 Nový Jičín

proti

žalovanému: **XXX**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Hampem, Ph.D.  
sídlem Nivnická 387/12, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory  
adresa pro doručování: Čs. legií 5, 702 00 Ostrava

**o zaplacení částky 35.142 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně č. j. 14 C 150/2016-153 ze dne 28. 6. 2017, ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Novém Jičíně č. j. 14 C 150/2016-160 ze dne 4. 7. 2017

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se v odst. I. výroku **potvrzuje**.
- II. V odst. II. výroku se rozsudek okresního soudu **mění** takto:  
Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 16.559 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku advokátce žalobce Mgr. Barboře Brucknerové.
- III. Odvolání žalovaného proti výroku v odst. III. se **odmítá**.

IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 5.680 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku advokátce Mgr. Barboře Brucknerové.

#### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit částku 35.142 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % vždy z každé jednotlivé částky od uvedeného dne do zaplacení tak, jak je uvedeno v odstavci I. výroku, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku (odstavec I. výroku), uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 20.404,10 Kč (odstavec II. výroku), uložil žalobci povinnost zaplatit státu doplatek soudního poplatku ve výši 164 Kč (odstavec III. výroku).
2. Proti rozsudku podal včasné odvolání žalovaný. Napadl rozsudek v celém rozsahu a namítal, že soud učinil nesprávný skutkový závěr o tom, že na shromáždění vlastníků jednotek dne 15. 4. 2013 bylo přijato zvýšení příspěvku do fondu oprav na 33 Kč měsíčně za m<sup>2</sup>. Žalovaný sám se však tohoto jednání aktivně nezúčastnil. I kdyby tomu tak bylo, pak se neúčastnila vlastnice jednotky č. xxx paní xxx. Soud I. stupně přesto uzavřel, že příslušná platba ve výši 33 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc byla řádně shromážděním SVJ schválena a vzhledem k tomu, že přijaté rozhodnutí nebylo žalovaným v zákonem stanovené prekluzivní lhůtě napadeno žalobou v samostatném řízení, nemůže být platnost přijatého rozhodnutí přezkoumávána ani jako otázka předběžná. S tímto závěrem žalovaný nesouhlasí, namítá, že žádné usnesení tohoto druhu přijato nebylo, listina, o kterou opřel soud I. stupně svůj skutkový závěr, je naprosto neurčitá, nic neříkající a nevyvolávající žádné právní následky. Je otázkou, zda je povinností žalovaného domáhat se neplatnosti i nicotných rozhodnutí shromáždění vlastníků podle § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. Žalovaný od samého počátku tvrdí, že žalobce nepředložil žádný zřejmý důkaz o tom, že takové rozhodnutí bylo přijato, a že by se žalovaný mohl domáhat jako přehlasovaný vlastník jeho neplatnosti. Soud se nikterak nevypořádal s jeho argumentací, že na schůzi dne 15. 4. 2013 byla možná přijata jakási neformální dohoda některých členů žalobce o možnosti uzavření úvěrové smlouvy a v důsledku toho též zvýšení příspěvku do fondu na 33 Kč/měsíčně/m<sup>2</sup>, nevypořádal se s námitkou, že prezenční listina nebyla datována, že na této listině je uvedena poznámka svědkyně Černochové na uskutečnění schůze již 24. 3. 2013, což vůbec nedokázala svědkyně racionálně vysvětlit. Je také otázkou, zda žalobcem tvrzená pohledávka za žalovaným podléhá právnímu režimu zákona č. 72/1994 Sb., jak uzavřel soud I. stupně nebo podléhá již režimu nové právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb. Žalovaný poukázal na ustanovení § 1180 a 1181 o. z., který zachovává právní linii úpravy platné do 31. 12. 2013 stran úhrady nedoplateků, či vrácení přeplateků záloh na služby. Rozhodným pojmem je zde zúčtovací období, přičemž osoba odpovědná za správu domu a pozemku je povinna tyto vyúčtovat zpravidla do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. To se ovšem nestalo. Žalobce uplatnil v žalobě nároky na doplatek na zálohách do fondu oprav, odměně orgánu SVJ a doplatek na zálohy za služby. Tento závěr vyplývá ze závěru soudu I. stupně učiněného z rozhodnutí shromáždění žalobce z 15. 4. 2013, dle kterého má žalovaný platit do fondu oprav 1.697 Kč měsíčně, dále poplatek správci v částce 118 Kč, zálohy na vodu 200 Kč, osvětlení 25 Kč a komíny 30 Kč. Každý z těchto nároků má svůj právní režim, vždy však založený na řádném vyúčtování provedených plateb v zúčtovacím období. Žalovaný poukazuje na rozhodnutí Ústavního soudu I. ÚS 2708/12, z něhož jednoznačně vyplývá, že po skončení účetního období nelze žalovat dosud neuhrazené zálohy za služby, které nebyly řádně vyúčtovány. Žalobce v řízení nijak neprokázal, že by zálohy byly řádně zúčtovány. Žalovaný navíc nijak nebyl informován o výši záloh, dozvěděl se od nich až ze složenky SIPO, následně žádal výbor společenství, aby mu předložil řádný doklad, který jej opravňuje k navýšení záloh a tento doklad dostal až 25. 8. 2015. Žalovaný dále tvrdí, že nebylo přijato žádné usnesení žalobce, podle kterého by mu poukazem na § 15 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. vznikla povinnost platit vyšší zálohy. Nebylo mu nikdy a nikým sděleno, kolik má v konečném důsledku na zálohy platit, nikdy nebyla uvedena splatnost záloh, ani mu nebyl

předán doklad – vyúčtování, z něhož by bylo patrné, jak je s finančními prostředky nakládáno. Při řádném zúčtování se právě nezaplacené zálohy musí promítnout v jeho výsledcích, a to zpravidla jako nedoplatek na úhradu za již poskytnutá plnění. Je zřejmé, že povinnost k platbám záloh po skončení zúčtovacího období a provedení vyúčtování bezodkladně zaniká a zaplacení záloh již nelze se s úspěchem domáhat, dlužné zálohové platby se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou případně vzejít nedoplatky, k jejichž vymáhání je následně vlastník legitimován. Z dosud uvedeného vyplývá, že existence tvrzené pohledávky – nedoplatek na zálohách – v souzené věci, musí být žalobcem řádně prokázán, musí mít svůj materiálně-právní základ a teprve poté lze přezkoumávat jeho výši. Žalovaný zdůrazňuje, že to není primárně ono rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek ze dne 15. 4. 2013, které by zakládalo konkrétní povinnost žalovaného zaplatit zvýšenou zálohu do příslušného fondu. Je to především řádné vyúčtování poskytnutých záloh s konkrétním vyčíslením nedoplatku, které jediné může zakládat právo žalobce požadovat doplatek zjištěný tímto vyúčtováním za konkrétní účetní období. Takové účtování provedeno nebylo. Navíc předpokládaný náklad v souzené věci (čerpání úvěru) nebyl vůbec realizován, proto bylo povinností žalobce, již zaplacené zálohy vyúčtovat a vlastníkům vrátit. Jde totiž o finanční prostředky jednotlivých vlastníků, kteří je společenství toliko půjčili za určitým konkrétním účelem použití. Domáhal se změny napadeného rozhodnutí tak, že žaloba bude v celém rozsahu zamítnuta.

3. Žalobce navrhoval potvrzení napadeného rozhodnutí jako věcně správného.
4. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení předcházející jeho vydání, a to v celém rozsahu, dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Z obsahu spisu se podává, že žalobou došlo soudu dne 30. 5. 2016 se žalobce domáhal po žalovaném nezaplacené části příspěvku do fondu oprav, který byl v roce 2013 na shromáždění spoluvlastníků jednotek odhlasován ve výši 33 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně. Na úvod je nutno uvést, že žalobce nepožadoval platby za vodu (200 Kč měsíčně), osvětlení společných prostor (25 Kč měsíčně), čištění komínů (30 Kč měsíčně), poplatek správci (118 Kč měsíčně). Tato celková měsíční částka ve výši 373 Kč byla žalovaným vždy placena a u jednání dne 13. 6. 2017 (č.l. 144) zástupce žalobce výslovně uvedl, že na těchto položkách žalovaný skutečně nic nedluží. Žalobce svou žalobou uplatnil nárok na zaplacení části nákladů představujících příspěvek do tzv. fondu oprav za období od února 2015 do dubna 2017.
6. Okresní soud vyšel ze zjištění, že žalovaný je vlastníkem jednotky č. xxx, vymezené v budově č. p. xxx, v bytovém domě postaveném na pozemku parc. č. st. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 5141/43351, to vše v katastrálním území Nový Jičín - Dolní Předměstí. Dne 29. 3. 2013 svolal výbor shromáždění vlastníků jednotek na den 15. 4. 2013 v 15:30 hodin. Z tohoto shromáždění byl pořízen zápis, dle kterého se shromáždění zúčastnilo 87,40 % vlastníků jednotek, mj. také žalovaný jako vlastník jednotky xxx. Pod bodem 4 probírali účastníci možnost rekonstrukce zbývajících částí domu, na čemž se shodli a přijali návrh na zvýšení do tzv. fondu oprav na částku 33 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně, kdy důvodem bylo zamyšlené financování pomocí úvěru. Dle zápisu byl návrh jednomyslně přijat všemi zúčastněnými (je nutno uvést, že se jednalo o zvýšení z předchozí částky 30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně). Součástí zápisu je prezenční listina, u které je uveden u jména xxx podpis „xxx“. Dále je součástí zápisu příloha, ze které je zřejmý výpočet částky 33 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně, na vlastníka jednotky xxx (žalovaného) tak vychází platba ve výši 1.697 Kč měsíčně. Žalovaný platil od února 2015 místo částky 2.070 Kč částku 689 Kč. Z této částky připadá 373 Kč na měsíční zálohové platby na vodu, osvětlení, komíny a poplatek správci, které jsou uhrazeny a zbylá částka 316 Kč pokryla částečně tzv. fond oprav, takže z něj zůstalo nezaplaceno 1.381 Kč (1.697 Kč – 316 Kč). Za prosinec 2015 uhradil žalovaný pouze 373 Kč na shora označené platby voda, osvětlení, komíny a poplatek správci, na dlužnou částku 1.697 Kč mu byl započten přeplatek z vyúčtování služeb ve

výši 255 Kč, zůstal tak dluh do fondu oprav 1.442 Kč a stejná situace za leden 2016. V únoru 2016 zaplatil žalovaný 689 Kč jako v předchozích měsících roku 2015, od března 2016 poskytoval platby ve výši 630 Kč až do konce žalovaného období. Po odečtu částky 373 Kč na ostatní zálohové platby zůstalo do fondu oprav 257 Kč, takže dluh činil 1.440 Kč měsíčně (1.697 Kč – 257 Kč). Za červen 2016 nedluží žalovaný ničeho, neboť mu byl započten přeplatek za vyúčtování služeb za období od 7/2015 do 6/2016 ve výši 1.440 Kč a za červenec 2016 činí dluh 897 Kč, neboť mu byl za stejné období započten přeplatek 543 Kč. Dále pak činí dluh každý měsíc 1.440 Kč až do dubna 2017, což činí celkem 35.142 Kč (viz výpočet č. l. 121).

7. Žalovaný především rozporoval, že by snad vůbec shromážděním vlastníků jednotek bylo přijato, že se bude do tzv. fondu oprav platit 33 Kč měsíčně za m<sup>2</sup>. K prokázané skutečnosti, že proti přijatému rozhodnutí nepodal ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytu (dále jen zákona) žalobu u soudu jako přehlasovaný vlastník, uváděl žalovaný, že přijaté usnesení bylo nicotným aktem, takže neměl povinnost proti němu brojit zákonem předvídaným způsobem ve smyslu § 11 odst. 3 zákona. Rovněž popíral, že by vůbec byl přítomen na tomto shromáždění, zpochybňoval prezenční listinu. Odvolací soud spolu s okresním soudem nepochybuje o tom, že žalovaný byl na tomto shromáždění přítomen. O tom svědčí nejen jeho podpis na prezenční listině, nýbrž také zápis bod bodem ad. 5, kdy je zapsána výměna názorů mezi žalovaným a další vlastníci jednotky paní xxx. Členka výboru xxx vyslychána u jednání dne 22. 6. 2017 vysvětlila, proč je pod jmény na prezenční listině uvedeno, že dne 24. 3. 2013 se uskutečnila schůze z důvodu projednání čerpání úvěru na rekonstrukci předmětného domu. Tato poznámka nemá k prezenční listině žádný vztah. Odvolací soud je toho názoru, že pokud žalovaný nesouhlasil se zvýšením záloh do fondu oprav na částku 33 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, měl se bránit postupem upraveným v § 11 odst. 3 zákona. Měl právo podat jako přehlasovaný vlastník k soudu žalobu, aby o této záležitosti soud rozhodl, k tomu mu běžela 6 měsíční prekluzivní lhůta. Protože žalovaný takovou žalobu nepodal, právo na přezkum přijatého rozhodnutí zaniklo. Stejně jako okresní soud ani odvolací soud nesouhlasí s názorem žalovaného, že usnesení ze shromáždění ze dne 15. 4. 2013 je nicotným aktem, proti kterému ani nebyla možnost brojit shora označeným postupem. Zápis ze shromáždění hovoří o opaku. Dle zápisu byla provedena řádná prezentace přítomných spoluvlastníků, byl stanoven zapisovatel a ověřovatel zápisu, byly projednány a odsouhlaseny výsledky hospodaření SVJ za rok 2012, schválen návrh plánu hospodaření pro rok 2013, byly probrány podněty a připomínky členů a přijat závěr. U bodu 4 schválení návrhu plánu hospodaření SVJ pro rok 2013 je řádně zapsáno, že xxx seznámil členy SVJ se stavem všech revizí a s tím, že se musí v roce 2013 hradit běžný provoz domu (pojištění, deratizace, čištění komínů a případné havárie). Dále byla probrána možnost rekonstrukce zbývajících částí domu. Tato skutečnost byla konzultována se správkyní domu paní xxx a bylo navrženo zvýšení do fondu oprav na 33 Kč/měsíc/m<sup>2</sup>, aby mohla být rekonstrukce hrazena pomocí úvěru. Je zde uvedeno, že návrh byl všemi zúčastněnými jednomyslně přijat. Výpočet plateb do fondu oprav je součástí tohoto zápisu. Odvolací soud na takto přijatém závěru neshledává nic, co by bylo neurčité a činilo by přijatý závěr nicotným. K námitce žalovaného, že nebylo jasné, co je míněno výrazem „33,-/měs.“, uvádí odvolací soud, že pokud předchozí částka do fondu oprav byla hrazena ve výši 30 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, tak tento, byť zkratkový výraz těžko může znamenat něco jiného než 33 Kč/měsíc/m<sup>2</sup>. Navíc v návrhu plateb, který je součástí usnesení, je tato částka popsána zcela přesně včetně měsíční výše připadající na jednotlivou jednotku.
8. Lze tedy dospět k závěru, že ve smyslu § 15 odst. 2 zákona si vlastníci jednotek usnesením určili výši záloh tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutno vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Je pravdou, že výši částek a den jejich splatnosti měl vlastníkům jednotek sdělit výbor. Na to rovněž poukazyval žalovaný, že se tak nestalo. Nicméně splatnost částek vyplývá ze stanov, kdy okresním soudem bylo zjištěno, že dle stanov se úhrada nákladů provádí zálohově pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí. Není důvod, aby tato splatnost nebyla vztažena i na

uvedenou zálohu do fondu oprav. Lze pochybovat, zda výše částky byla tomu kterému vlastníkovvi výborem sdělena. Odvolací soud provedl dokazování zopakováním dvou listin nacházejících se ve spise již v řízení před soudem I. stupně, a to dopisu žalovaného žalobci ze dne 22. 9. 2014 (č. l. 65) a 2. 11. 2014 (č. l. 60). V těchto dopisech žalovaný sděluje žalobci, že SVJ špatně hospodaří a on má obavu z vytunelování účtu. Proto požaduje, aby byl rozdělen fond oprav na část spojenou se správou a údržbou domu a druhá část na úvěr a plýtvání. Žalovaný bude platit pouze první část. Z těchto dopisů je zřejmé, že žalovaný věděl, že má platit na fond oprav částku 1.697 Kč měsíčně, do konce roku 2014 totiž uvedenou částku žalobci také platil.

9. Jak již bylo řečeno shora, žádné jiné platby, nežli příspěvek do tzv. fondu oprav nejsou žalovány. Vzhledem k tomu, že předmětem žaloby je placení do fondu oprav za období od února 2015 do dubna 2017, je nutno aplikovat § 1180 o. z., účinného od 1. 1. 2014. Částka, kterou žalobce po žalovaném požaduje, kterou nazývá ve zkratce fondem oprav, je vlastně finančními prostředky kumulovanými na účtu SVJ, které jsou určeny na budoucí výdaje související s údržbou, popřípadě zvelebením společných částí domu. Odvolací soud je toho názoru, že k vyúčtování nemusí dojít každý kalendářní rok, ale např. po několika letech, když budou tyto akumulované finanční prostředky použity na stavební zvelebení domu, resp. jeho společných částí (např. zateplení, střecha, výtah). Pokud by mělo každý rok docházet k vyúčtování těchto prostředků tak, jak se toho domáhá žalovaný, ztrácel by uvedený institut smysl, neboť pokud by ten který rok nebyla žádná investice, finanční prostředky by se jako přeplatek musely vracet a nedocházelo by k jejich našetření pro budoucí potřeby SVJ. Tím by se však popřel nepochybný úmysl zákonodárce, neboť je v obecném zájmu, aby vlastníci jednotek strádali po zálohách finanční prostředky na budoucí potřebné opravy domu, ve kterých se jednotky nacházejí. Jde totiž o to, aby vlastníci jednotek měli dostatek financí pro udržování a zvelebování „svých“ domů. V opačném případě by došlo k tomu, že vlastníci jednotek nebudou mít finanční prostředky na udržování domů, ve kterých se byty nacházejí, tyto by chátraly a nebyla by naplněna základní myšlenka plynoucí ze zákona, a sice, že se vlastníci jednotek budou společně o domy, ve kterých se jednotky nacházejí, starat a udržovat je. Nejedná se (jak se mylně domnívá žalovaný) o půjčku, kterou by jednotliví vlastníci jednotek poskytovali společenství vlastníků jednotek. Finanční prostředky, které jsou zálohově skládány na účet společenství ve výši určené usnesením shromážděním vlastníků, představují závazek společenství vůči jednotlivým vlastníkům, avšak nikoliv půjčku. Závazek ve smyslu, že SVJ je povinno s těmito prostředky řádně a náležitě hospodařit a použít je pro ten účel, jak bude vlastníky společně dohodnuto, neboť k tomu jsou od počátku určeny.
10. S ohledem na shora uvedené závěry bylo napadené rozhodnutí v odstavci I. výroku jako věcně správné potvrzeno.
11. V odstavci II. výroku bylo napadené rozhodnutí změněno. Ve smyslu § 142 odst. 2 o. s. ř. je nutno na žalobce hledět jako na částečně úspěšného účastníka, neboť z původně žalované částky celkem 37.778 Kč došlo ke zpětvzetí žaloby co do částky 1.318 Kč pro chybný výpočet na straně žalobce. Toto zpětvzetí je nutno považovat za procesní neúspěch žalobce v rozsahu 7 % k celku, takže žalobce má právo na náhradu nákladů řízení ve výši 86 % (93 % - 7 %). Odměna zastupujícího advokáta činí za převzetí věci a sepsání žaloby, ve které bylo nejprve požadováno 19.723 Kč a dále za účast u jednání dne 4. 5. 2017 3 x 1.900 Kč dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. a za předžalobní výzvu k plnění ve výši 1/2 dle § 11 odst. 2 písm. h) citované vyhlášky, což činí 950 Kč. Za účast u jednání dne 13. 6. 2017 a dne 22. 6. 2017 přísluší advokátu odměna z částky 35.142 Kč, což činí 2 x 2.540 Kč. Celková částka na odměně tak činí 11.730 Kč. Paušální náhrada výdajů dle § 13 odst. 3 citované vyhlášky za 6 úkonů právní služby po 300 Kč činí 1.800 Kč. Náhrada cestovních výdajů činí 530 Kč (zde odkazuje odvolací soud na výpočet okresního soudu) a náhrada za promeškaný čas činí 400 Kč. Částka 14.460 Kč se zvyšuje o zaplacený soudní poplatek 1.758 Kč na částku 16.218 Kč, z čehož 86 % představuje částku 13.947 Kč. Tyto náklady řízení je žalovaný povinen žalobci zaplatit.

12. Odvolací soud odmítl odvolání žalovaného proti výroku III., neboť zde se jedná o poplatkovou povinnost žalobce a žalovaný nemá právo odvolání.
13. V odvolacím řízení byl žalobce plně procesně úspěšný a má právo na náhradu nákladů řízení ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. Zastupující advokátka vyúčtovala odměnu za 2 úkony právní služby, a to další poradu s klientem přesahující 1 hodinu před konáním odvolacího řízení dne 22. 1. 2018 a dále za účast u jednání před odvolacím soudem. Odvolací soud je toho názoru, že vzhledem k obsáhlosti problematiky a odvolání žalovaného je přiznání odměny za další poradu s klientem ve smyslu § 11 odst. 1 písm. c) citované vyhlášky důvodné. Proto byla přiznána odměna 2 x 2.540 Kč = 5.080 Kč, paušální náhrada výdajů dle § 13 odst. 3 za 2 úkony právní služby činí 2 x 300 Kč = 600 Kč. Celkem představují náklady právního zastoupení částku 5.680 Kč a procesně neúspěšnému žalovanému bylo uloženo je žalobci nahradit.
14. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 a platební místo v souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné.

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

Ostrava 26. ledna 2018

JUDr. Bohumír Žídek v. r.  
předseda senátu