ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudcem Mgr. Michalem Chmelařem ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín**, IČO 28569296
sídlem Hřbitovní 1318/52, 741 01 Nový Jičín
zastoupený advokátem Mgr. Marcelem Labounkem
sídlem Meziříčská 774, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

proti

žalovanému: **Xxx**, narozený xxx
bytem xxx

**pro 58 297 Kč s přísl. a pro 22 885 Kč s přísl.**

**takto:**

1. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 55 561 Kč spolu s ročním zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky:

2 897 Kč od 01.07.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.08.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.09.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.10.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.11.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.12.2015 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.01.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.02.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.03.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.04.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.05.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.06.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.07.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.08.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.09.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.10.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.11.2016 do zaplacení,

2 899 Kč od 01.12.2016 do zaplacení,

3 391 Kč od 01.01.2017 do zaplacení,

a částku ve výši 2 736 Kč spolu s ročním zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 2 736 Kč od 1.7.2017 do zaplacení,

a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

1. Žaloba se zamítá v části, v níž se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovanému zaplatit žalobci částku ve výši 22 885 Kč spolu s ročním zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 22 885 Kč od 1.8.2014 do zaplacení.
2. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 33 978 Kč k rukám Mgr. Marcela Labounka, advokáta se sídlem Meziříčská 774, Rožnov pod Radhoštěm, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
3. Žalobce je povinen zaplatit České republice na nákladech řízení částku ve výši 3 084 Kč na účet Okresního soudu v Novém Jičíně do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
4. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na nákladech řízení částku ve výši 7 932 Kč na účet Okresního soudu v Novém Jičíně, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou doručenou zdejšímu soudu dne 11.7.2017 se žalobce na žalovaném domáhal zaplacení částky ve výši 55 561 Kč s příslušenstvím a částky ve výši 2 736 Kč s příslušenstvím, tj. s úrokem z prodlení od 1.7.2017 do zaplacení. Žalobu odůvodnil tak, že žalovaný je členem žalobce, a to Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín se sídlem v Novém Jičíně a má ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. xxx, nacházející se v domě čp. xxx na ulici Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín. Dále žalobce uvedl, že shromáždění jako nejvyšší orgán žalobce dne 29.4.2010 schválilo změnu zvýšení měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku a stanovilo její výši na částku 42 Kč za m², když na žalovaného připadla částka ve výši 4 058 Kč měsíčně (42 x 96,62 m²). Dále žalobce uvedl, že shromáždění jako nejvyšší orgán žalobce dne 11.2.2014 schválilo snížení výše měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku počínaje 1.3.2014, kdy stanovilo její výši částkou 30 Kč za m², kdy na žalovaného připadla částka ve výši 2 899 Kč měsíčně (30 x 96,62 m²). Shromáždění jako nejvyšší orgán žalobce dne 1.11.2016 schválilo zvýšení výše měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku počínaje 1.12.2016, kdy stanovilo její výši částkou 35 Kč za m², když na žalovaného připadla částka ve výši 3 382 Kč měsíčně (35 Kč x 96,62 m²). Podle žalobce je žalovaný povinen dle článku XIV. odst. 1 písm. b) a c) a článku IV. písm. g a h) stanov povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, přičemž žalovaný si své povinnosti vyplývající z toho, že je vlastníkem předmětné bytové jednotky a členem žalobce řádně neplní, když stanovené příspěvky na správu domu a pozemku neuhradil ve výši 2 897 Kč za období června 2015, ve výši 2 899 Kč od července 2015 do prosince 2015, tedy celkem ve výši 20 291 Kč a dále za období ledna až listopadu 2016 ve výši 2 899 Kč měsíčně a za měsíc prosinec 2016 ve výši 3 381 Kč, celkem tedy ve výši 35 270 Kč. Touto žalobu se tak žalobce domáhá dlužných příspěvků na správu domu a pozemku od června 2015 do prosince 2015 a od ledna 2016 do prosince 2016, když dlužné příspěvky za správu domu a pozemku za předcházející období jsou vymáhány v řízení vedeném u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. 13 C 258/2014. Dále žalobce uvedl, že s účinností od 1.11.2008 uzavřel v souladu s prohlášením vlastníka, a to článkem V. stanov účinných od 11.1.2016, mandátní smlouvu s Bytovým podnikem města Nový Jičín, příspěvkovou organizací, když město Nový Jičín v roce 2013 jako zřizovatel Bytového podniku města Nový Jičín tuto organizaci zrušilo a práva a povinnosti přešly na město Nový Jičín jako zřizovatele, a proto vyúčtování a předpis záloh je proveden městem Nový Jičín. Žalovaný neuhradil žalobci odměnu správce v souladu s článkem VIII. bod 1 mandátní smlouvy za činnosti dle článku III mandátní smlouvy, a to částku ve výši 144 Kč přináležející na každou bytovou jednotku, a to za období června až prosince 2015, celkem ve výši 1 008 Kč a za období ledna až prosince 2016 v celkové výši 1 728 Kč. Žalovaný tak dluží za období června až prosince 2015 a ledna až prosince 2016 na příspěvku na správu domu a pozemku částku 55 561 Kč a na odměnu správce stanovenou pevnou částku na jednotku ve výši 2 736 Kč, kdy žalovaný dlužné příspěvky na správu domu a pozemku, včetně odměny správce žalobci neuhradil ani přes výzvu právního zástupce ze dne 14.6.2017 s lhůtou k úhradě do 30.6.2017.
2. Žalobou doručenou zdejšímu soudu dne 13.7.2017 se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky v celkové výši 22 885 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 1.8.2014 do zaplacení. V žalobě uvedl, že žalovaný je členem žalobce, tedy Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín, když má ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. xxx nacházející se v domě čp. xxx na ulici Hřbitovní v Novém Jičíně. Žalovaný je podle čl. XIV odst. 1 stanov účinných od 11.1.2016 písm. b) povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a podle písm. c) téhož ustanovení je žalovaný povinen hradit stanovené zálohy za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Žalobce s účinností od 1.11.2008 uzavřel v souladu s prohlášením vlastníka a čl. 5 stanov účinných od 11.1.2016 mandátní smlouvu s Bytovým podnikem města Nový Jičín, když v roce 2013 po zrušení bytového podniku města Nový Jičín, co by příspěvkové organizace, práva a povinnosti přešly na město Nový Jičín. Žalovaný si své povinnosti vyplývající z toho, že je vlastníkem předmětné bytové jednotky a členem žalobce, řádně neplní, když neuhradil žalobci vyúčtování za kalendářní rok 2013 ve výši 22 885 Kč, a to na základě vyúčtování provedeného správcem žalobce ze dne 16.4.2014, přestože k tomu byl písemně vyzýván, naposledy písemnou výzvou žalobce ze dne 14.6.2017 s lhůtou plnění do 26.6.2017. Částka ve výši 22 885 Kč dle vyúčtování služeb za kalendářní rok 2013 představuje vodné, stočné a osvětlení připadající na bytovou jednotku žalovaného, kdy rozúčtování bylo provedeno podle počtu osob v bytě v daném roce bydlících, kdy za rok 2013 bylo počítáno u žalovaného s počtem osob 8,92, přestože počet byl vyšší, a to 9 osob v lednu až březnu roku 2013 a 10 osob za období duben až prosinec 2013. Tento počet osob vyplývá ze zápisu ze dne 11.2.2014 a je podepsán všemi vlastníky s výjimkou žalovaného. Vyúčtování dodávek tepla a služeb spojených s užíváním bytu v roce 2013, ze dne 16.4.2014 bylo žalovanému doručeno a vyplývá z ní to, že za období ledna až prosince 2013 byly dle počtu osob u žalovaného rozúčtovány náklady na žalovaného tak, že na osvětlení připadá částka 4 848,12 Kč (8 520 / 15,67 x 8.9), na splašky částka ve výši 2 446,82 Kč (4 300 / 15,67 x 8,9) a na vodu a studenou vodu částka 22 741,77 Kč (39 966 / 15,67 x 8,9), žalobce přitom přesně vyčíslil v jakém období a za jakou cenu byla dodavatelem voda společenství vlastníku dodána. Celkově tak měla být ze strany žalovaného hrazena částka 30 036,71 Kč, když po odečtení uhrazených záloh ve výši 7 152 Kč je výslednou částkou 22 885 Kč. Žalovaný tak dluží za dodávku tepla a služeb spojených s užíváním bytu v roce 2013 částku 22 885 Kč, kterou neuhradil, a to ani přes výzvu právního zástupce žalobce ze dne 14.6.2017 s lhůtou k úhradě do 26.6.2017.
3. Usnesením zdejšího soudu ze dne 1.8.2017 č.j. 12 C 195/2017-20 soud spojil řízení ve věcech 12 C 195/2017 a 12 C 192/2017 ke společnému řízení a projednal věci dále pod sp. zn. 12 C 195/2017.
4. Podáním doručeným soudu 21.8.2017 se žalovaný k podaným žalobám vyjádřil tak, že s nárokem nesouhlasí v plném rozsahu, přičemž se odvolal na důkazy uvedené v jiných soudních sporech a upozornil, že zástupce společenství, pan xxx, je sám dlouholetý neplatič a žalobu tak považuje za účelovou a šikanózní. Následně pak žalovaný při jednání dne 19.10.2017 a dále v podáních ze dne 4.12.2017 a ze dne 27.6.2018 své vyjádření doplnil, a to v tom směru, že pokud se týká nároku ve výši 22 885 Kč z vyúčtování za rok 2013 namítá, že včas podal reklamaci adresovanou panu xxx a dále namítl, že v rozporu se stanovami shromáždění dalo toto pověření jemu neznámému subjektu a také to, že k rozúčtování je podle článku VII. bod 3 písm. d) stanov třeba třičtvrtinové většiny hlasů, o čemž se nikdy nehlasovalo. Dále uvedl, že ani žalovaný, ani společenství dle příslušných článků stanov nepředložili vyúčtování záloh za služby za rok 2013. Také namítal, že nebyla dodržená zákonná lhůta 21 dní k reklamaci, doplnil, že počet osob u bytě č. 4 neodpovídá skutečnosti a tvrdil, že správný koeficient počtu osob je 8,08. Také namítal, že v bytě č. 5, kde jsou uvedeny 3 osoby, jich ve skutečnosti bylo 5 a dále zdůraznil, že v bytě č. 4 používal, stejně jako je tomu v bytě 3, certifikovaný vodoměr s vyšší třídou přesnosti a trvá na tom, že jeho náklady spotřeby vody nejsou v částce 22 741 Kč, ale 11 809 Kč. Ačkoliv byly vyúčtovány náklady na společnou elektřinu ve výši 8 520 Kč, žalovaný tvrdí, že náklady na společnou elektřinu byly 1 182 Kč. Také namítal, že u bytu č. 1 je uvedeno 0 osob, ale pro vyúčtování by tam měla být uvedena osoba 1, když se jedná o společnou elektřinu a i když tam vlastník bytu č. 1 nebydlel a ani byt nepronajímal, je nutno pro vyúčtování služeb použít jednu osobu, neboť paušál za elektřinu se platí za 365 dní v roce, elektřina tam 365 dní v roce je a není možné vědět, zda tam vlastník byl jednou či vícekrát ve dne či v noci, například za účelem kontroly bytu. Totéž namítal ve vztahu k bytu č. 2 a dále zdůraznil, že mandátní smlouvu předloženu žalobcem považuje za neplatnou nejen proto, že ji neschválilo společenství, ale proto, že ze smlouvy není zřejmé, kdy byla schválena. Žalovaný sám při srovnání vyúčtování služeb za rok 2013 došel k závěru, že bytový odbor provedl špatně účetnictví a dle jeho účtování vzniklo saldo 12 720 Kč, kdežto po odečtení nákladů, které bytový odbor vyžaduje, vznikl nedoplatek 10 Kč, to znamená, že členové společenství za rok 2013 zaplatili za vyúčtování sužeb pouze 12 710 Kč a není tak zřejmé, kdo a z čeho zaplatil těch rozdílných 10 Kč. Také namítal, že v bytě č. 5, kde je uveden koeficient osob 2,75, má být koeficient průměrného počtu osob 5. Dále pak proti žalobě namítal, že jediná listina, která byla na shromáždění žalobce dne 29.4.2010, je prezenční listina a zápis na této listině, když předložený zápis z 29.4.2010 se objevil až dva roky poté, co byla podaná žaloba na umožnění nahlédnout do listin společenství, a tedy z prezenční listiny ze dne 29.4.2010 pověřený vlastník odstranil zápis, který žalovaný při jednání citoval a který je uveden v prezenční listině. Podle žalovaného shromáždění žádnou změnu příspěvku na správu domu a pozemku neschválilo. Podle něj navýšení fondu oprav nemůže být závazné, neboť nebylo hlasováno, a tedy nebylo možno ani podat žalobu na neplatnost usnesení. Také uvedl, že pojem navýšení fondu oprav je pro něj pojmem neznámým, který jej k ničemu nezavazuje. Dále namítal, že podle článku 7 bod 3 písm. f) stanov nikdy nedošlo k odsouhlasení výše příspěvku na správu budov, a to vzhledem k tomu, že nemohli hlasovat na základě plné moci osoby za byty 1 a 5, a proto také účast byla pouze 78,23 %. Podle žalovaného částky za měsíce červen až prosinec v roce 2015 by po něm žalobce mohl požadovat pouze tehdy, pokud by s tím souhlasil, jinak to možné není. Pokud se totiž podle žalovaného jedná o zálohu, ta měla být vyúčtována, což se však doposud nestalo. Podle žalovaného společenství nikdy neodsouhlasilo budoucí náklady, které je nutné využít v rámci příspěvku na správu na další rok a pokud společenství neodsouhlasilo, co bude příští rok opravovat, nemůže být jen tak zvýšena částka na správu budov ve smyslu článku 7 odst. 3 stanov. Obdobně se totéž týká roku 2016. Dále upozornil na to, že za dobu 9 let nikdy nedošlo ke schválení účetní závěrky ve smyslu článku VIII. bod 3 písm. e) stanov. Rovněž upozornil, že ve smyslu ustanovení § 1437 OZ nebylo nikdy provedeno správcem žádné vyúčtování hospodaření s majetkem. Nebylo provedeno rozdělení zisku hospodaření. Podle žalovaného žalobce může vymáhat pouze příspěvky na správu budov, což vyplývá ze stanov, ale o tom nikdy nebylo hlasováno. Do fondu oprav se podle žalovaného nepřispívá, ale tvoří se ze zisku. Žalovaný tvrdí, že nikdy nebyly prokázány vynaložené náklady, když žalobce chce požadované částky použít na úvěr, ačkoliv je to nepřípustné. Následně žalovaný znovu zdůrazňoval, že pokud se týká nároku na zaplacení částky 144 Kč měsíčně za odměnu správce, pak jako vlastník bytové jednotky není v jakémkoliv přímém právním vztahu se správcem a není mu způsobem, který uvedl žalobce, povinen platit jakoukoliv odměnu. V závěru pak žalovaný svou obranu shrnul tak, že žalobu podle něj podala neoprávněná osoba ve smyslu článku VIII. bod 3 stanov, když společenství nesvěřilo tuto činnost do působnosti pověřeného vlastníka, dále že správce nebyl schválen dle stanov, a tedy nemá právo na odměnu, dále že ve smyslu ustanovení § 1138 občanského zákoníku nedošlo k žádné dohodě, tedy nebyl dán 100 % souhlas všech a není rovněž veřejná listina, která by sdělovala, jak postupovat při vyúčtování služeb a příspěvku na správu budov a pozemku a povinnosti správce. Zopakoval, že usnesení shromáždění považuje za neurčitá, nesrozumitelná a tudíž nulitní. Pokud jsou nulitní, musí je soud přezkoumávat, neboť není dán důležitý důvod pro přezkum u krajského soudu. Pokud se týká schůze, na níž měla být schvalována výše příspěvku, tak tato nebyla řádná, protože po odchodu žalovaného nebylo shromáždění usnášeníschopné. Dále zdůraznil, že fond oprav je pro něj neznámým pojmem a že vyúčtování neproběhlo řádně ve smyslu ustanovení § 1180 odst. 1,2, musí být provedeno do 4 měsíců a toto učiněno nebylo, rovněž uvedl, že mu nebyla doručena žádná výzva k měsíční platbě 2 897 Kč, resp. 2 899 Kč a ani k měsíční platbě 3 381 Kč. Vymáhání příspěvku je podle jeho názoru v rozporu s ustanovením § 7,8 nařízení vlády č. 266/2013. Rovněž uvedl, že nemůže být žalovaný podle ustanovení § 1180 občanského zákoníku, ale podle zákona č. 72/1994 Sb. Příspěvky se vybírají jako zálohy, a proto zdůraznil, že musí být vyúčtováno.
5. Po provedeném dokazování zjistil soud z jednotlivých provedených důkazů následující skutečnosti:
6. Z informace o jednotce vyplývá, že vlastníkem jednotky č. xxx vymezené podle zákona o vlastnictví bytu, způsob využití byt v budově čp. xxx v k.ú. Nový Jičín, Dolní Předměstí, zapsané na LV č. xxx s podílem na společných částech ve výši 9662/38996 je žalovaný.
7. Z výpisu rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě vyplývá, že předsedou Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín, IČ: 28569296 je xxx, který je oprávněn zastupovat společenství ve všech záležitostech.
8. Z notářského zápisu Nz 360/2008 ze dne 30.10.2008 vyplývá, že notářka Mgr. Šárka Otípková se zúčastnila na žádost Bytového podniku města Nový Jičín, zastoupeného ředitelem xxx, první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek, a o tom bylo pořízeno osvědčení o průběhu první schůze shromáždění Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín. Podle článku III. notářského zápisu zvolilo shromáždění vlastníků pověřeným vlastníkem xxx. Podle článku II. na základě provedeného hlasování bylo konstatováno, že shromáždění vlastníků schválilo navržené stanovy společenství, které tvoří přílohu č. 2 k notářskému zápisu. Podle přílohy č. 2 notářského zápisu č.j. Nz 360/2008 stanov Společenství vlastníků jednotek, a to podle článku V. odstavec 1 v souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřenou správou domu (dále jen správce), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Podle odst. III. změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Podle článku VI., odst. 1 orgány Společenství jsou shromáždění, výbor společenství nebo člen společenství pověřených funkcí výboru (dále jen pověřený vlastník), pokud není volen výbor a kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění. Podle článku VIII. odst. 9 písm. b) výbor jako výkonný orgán společenství zejména rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Podle článku VIII. odst. 10. písm. c) výbor jako statutární orgán společenství jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství. Podle článku IX. odst. 1,2) pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství a činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství. Podle článku VII., odst. 3 písm. a) do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, podle § 4 zákona o vlastnictví bytů; podle písm. j) tohoto ustanovení pak do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změnách ve věcech o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem.
9. Z notářského zápisu vyhotoveného Mgr. Šárkou Otípkovou, notářkou se sídlem v Novém Jičíně, č.j. NZ 127/2016 ze dne 22.2.2016 vyplývá, že byl sepsán notářský zápis o Rozhodnutí shromáždění SVJ, a to Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín, kdy shromáždění rozhodlo o změně stanov a změnilo název na Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín. Podle čl. 6, bodu 6.1. stanov orgány společenství jsou shromáždění a předseda společenství vlastníků. Podle čl. 9.3. stanov předseda společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech. Jde-li o právní jednání činěné v písemné formě, připojí předseda společenství vlastníků k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. Podle čl. 9.5. stanov předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství, podle písm. l), zajišťuje včasné plnění závazků společenství, vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinnosti vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. Podle článku 9.6. písm. c) stanov předseda společenství vlastníků zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. Podle článku 9.7. stanov členem statutárního orgánu byl zvolen xxx. Podle článku 11.1. stanov v souladu s prohlášením vlastníka budovy, resp. v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek, může společenství zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku prostřednictvím třetí osoby. S třetí osobou uzavře společenství písemnou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Podle čl. 12.3. stanov vlastník jednotky je povinen podílet se na společné správě domu a pozemku, řádného plnění povinností uvedených zejména v písm. a, b, c, e, g, h, i, j, k, l, m, n bodu 4.2 stanov. Podle článku 4.2. písm. g), h) stanov má člen společenství jakožto vlastník jednotky povinnost hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a hradit řádně a včas stanovené zálohy na služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb. Podle čl. 15.1. stanov o celkové výši příspěvku na správu domu rozhoduje společenství. Vlastník jednotky přispívá i na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Podle č. 15.2 stanov příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Podle čl. 15.6. stanov příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb platí vlastníci jednotek ve výši a v termínech stanovených rozhodnutím příslušného orgánu společenství na účet společenství, nerozhodne-li společenství o placení na účet správce.
10. Ze zápisu ze schůze Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín ze dne 29.4.2010 vyplývá, že zúčastnění spoluvlastníci se seznámili s podklady a účetnictvím SVJ s výjimkou xxx, který ze setkání odešel. V průběhu se přítomní shodli na navýšení fondu oprav na úroveň Kč 42/m² měsíčně. Dle prezenční listiny jsou podepsáni všichni přítomní kromě žalovaného, přičemž xxx a xxx byli zastoupeni zmocněncem. Z přepisu záznamu schůze Společenství vlastníků pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín soud nezjistil žádné podstatné skutečnosti. Z prezenční listiny schůze Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 ze dne 29.4.2010, kterou předložil soudu žalovaný (pod č. 8 příloh žalovaného), vyplývá, že se osobně účastnili manželé xxx, pan xxx, xxx a xxx, přičemž paní xxx a pan xxx byli zastoupeni. Na prezenční listinu učinil žalovaný poznámku, která byla špatně čitelná. Žalovaný přepsal svůj záznam z prezenční listiny ze schůze SVJ z 29.4.2010), přičemž přepis listiny zní takto: Z důvodu, že schůze se neřídí zákony, nebylo mi umožněno, aby mé názory byly bezprostředně dány do zápisu a že do dnešního dne jsem nedostal od správce SVJ Bytového podniku přeplatek za vyúčtování služeb a současně pověřený vlastník mi odmítá na ústní či písemnou žádost ukázat dokumentaci, považuji další účast na této schůzi za bezpředmětnou. V 18:15 hodin, 29.4.2010.
11. Z usnesení ze schůze Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín ze dne 11.2.2014 vyplývá, že podle bodu 5. bylo odsouhlaseno snížení fondu oprav z částky 42 Kč/m2 na 30 Kč/m2. Podle bodu 1. byl pověřeným vlastníkem zvolen xxx.
12. Podle prezenční listiny ke schůzi SVJ Hřbitovní 52, konané dne 1.11.2016, se účastnili všichni vlastníci bytů. Podle zápisu ze schůze ze shromáždění SVJ Hřbitovní 52, konané 1.11.2016 v restauraci Na Prachárně, a sice podle bodu 8, proběhla diskuze ohledně navýšení fondu oprav (FO), a dále zápis obsahuje text: „Návrh zvýšení FO na částku 5 Kč m2, pro: 6; proti 1 (xxx)“.
13. Z hlášenky změn záloh vyplývá, že Městský úřad Nový Jičín, odbor bytový, uvědomil žalovaného hlášenkou ze dne 4.3.2014 o změně záloh na služby a fond oprav, platný od 1.3.2014 na základě shromáždění vlastníků jednotek ze dne 11.2.2014, kde se rozhodlo o snížení FO ze 42 Kč/m2 na 30 Kč/m2. Přílohou hlášenky byla „změna nájemného“ - záloh na služby a fond oprav ze dne 19.2.2014, z níž vyplývá záloha na opravy ve výši 2 899 Kč a odměna správci 144 Kč.
14. Z oznámení změn nájemného adresovaného žalovanému vyplývá, že výše měsíční úhrady k 1.12.2016 byla předepsána na částku 4 122 Kč s poznámkou, že na základě zápisu ze schůze ze dne 1.11.2016, kde bylo odsouhlaseno zvýšení FO o 5 Kč na m2, se od 1.12.2016 navyšuje FO.
15. Z prohlášení vlastníka ze dne 2.10.1996 (z části G) vyplývá, že vlastník budovy pověřuje správou domu čp. 1318 Bytový podnik města Nový Jičín.
16. Z mandátní smlouvy na obstarávání správy společných částí domu vyplývá, že mezi smluvními stranami, a to Společenstvím pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín (mandant) a Bytovým podnikem města Nový Jičín (mandatář) byla uzavřena smlouva, v rámci níž Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 prohlásilo, že na základě volby společenství vlastníků ze dne 30.10.2008 je na základě zákona o vlastnictví bytů oprávněnou osobou jednat ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu nacházejícího se v Novém Jičíně čp. xxx ulice Hřbitovní a pozemku parc. č. xxx k.ú. Nový Jičín Dolní Předměstí. Bytový podnik města Nový Jičín pak prohlásil, že je odborně způsobilý k provádění správy nemovitého majetku a zabezpečování činnosti s tím souvisejících, zejména zabezpečování provozu, oprav a údržby domu, bytů a nebytových prostor. Podle článku II. mandant pověřuje mandatáře zajišťováním správy provozu a oprav společných částí domu v rozsahu dále uvedeném v této smlouvě. Podle článku VIII. „Cenová ujednání“ odst. 1) za správu domu v rozsahu článku III. smlouvy byla dohodnuta odměna ve výši 144 Kč za jednotku měsíčně, včetně DPH. Podle odst. 2 odměna bude hrazena měsíčně, vždy do posledního dne v měsíci prostřednictvím SIPO a její výše může být upravována podle dohody se společenstvím vlastníků a nepodléhá vyúčtování. Podle článku III. byly stanoveny povinnosti mandatáře. Podle článku IX. odst. 1 za mandanta je s mandatářem oprávněn jednat pověřený vlastník xxx, případně jím písemně pověřený zástupce z řad vlastníků jednotek v domě. Podle odst. 2 tohoto ustanovení je smlouva platná a účinná od 1.11.2008 po podpisu smlouvy oběma stranami a je uzavírána na dobu neurčitou. Smlouva není datována, je podepsaná za mandatáře xxx, ředitelem podniku, a za mandanta pověřeným vlastníkem xxx.
17. Žalobní výzvou ze dne 14.7.2017 vyzval žalobce žalovaného k zaplacení dlužné částky ve výši 58 297 Kč, sestávající se z částky 55 561 Kč, jakožto dlužných příspěvků na správu domu a pozemku, a z částky 2 736 Kč, představujících nedoplatek na odměnu správce. Podle výzvy měl být dluh zaplacen do 30.6.2017. Z dodejky vyplývá, že tuto výzvu žalovaný převzal dne 26.6.2017.
18. Rozsudkem zdejšího soudu č.j. 13 C 258/2014-173 ze dne 27.9.2016 rozhodl zdejší soud o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 43 132 Kč s příslušenstvím. V uvedené věci soud dospěl k závěru, že shromáždění SVJ stanovilo výši příspěvků od 1.10.2010 do fondu oprav na částku 42 Kč za m2 za každý měsíc, kdy žalovaný je vzhledem k výměře jeho bytu 96,62 m2 povinen platit měsíční příspěvek 4 058 Kč. Za období září 2013 až leden 2014, tj. za 5 měsíců, takto dluží částku ve výši 20 290 Kč. Pokud se týká částky ve výši 22 842 Kč, pak jsou to nedoplatky za služby, konkrétně za vodné a stočné a osvětlení společných prostor za rok 2012, když podle závěru zdejšího soudu nebyly ve všech bytových jednotkách namontovány vodoměry, proto se vypočítává spotřeba vody rozúčtováním dle počtu osob v jednotkách bydlících, což hlásí samotní vlastnící bytových jednotek. Sám žalovaný nahlásil 9 osob bydlících v jeho bytové jednotce a podle tohoto jeho údaje bylo vyúčtování provedeno. Soud také zkonstatoval, že v násl. roce měl žalovaný skoro na vlas stejný nedoplatek, což svědčí o tom, že vyúčtování je prováděno konstantně a na výši nedoplatku má vliv jen počet osob byt užívajících. Rozsudek zdejšího soudu ze dne 27.9.2016 č.j. 13 C 258/2014 – 173 byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Ostravě č.j. 57 Co 655/2016-206 ze dne 17.8.2017.
19. Z dokladu č. 391 vyplývá, že město Nový Jičín, odbor bytový, vydalo dne 16.4.2014 vyúčtování za dodávku tepla a služeb spojených s vyúčtováním bytu v roce 2013 k bytu č. 4, přičemž počítalo s průměrným počtem osob 8,92, když za osvětlení, splašky, vodu a studenou vodu vyúčtovalo nedoplatek žalovanému v celkové výši 22 885 Kč s tím, že nedoplatek bude zahrnut v inkasním lístku SIPO 6/2014; případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování mají být uplatněny neprodleně do 21 dnů po doručení, případně 16.5.2014 na MěÚ Nový Jičín, odbor bytový.
20. Z daňového dokladu č. 49714962 vyplývá, že SMVaK fakturovala městu Nový Jičín, odboru bytovému jakožto správci společenství vlastníků částku ve výši 11 596 Kč za vodné a stočné za období od 2.3.2013 do 5.6.2013 ve vztahu k odběrateli Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52.
21. Z daňového dokladu č. 49842692 vyplývá, že SMVaK fakturovala městu Nový Jičín, odboru bytovému jakožto správci společenství vlastníků částku ve výši 12 369 Kč za vodné a stočné za období od 6.6.2013 do 11.9.2013, a to ve vztahu k odběrateli Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín.
22. Z daňového dokladu č. 49951516 vyplývá, že SMVaK fakturovala městu Nový Jičín odboru bytovému jakožto správci společenství vlastníků částku ve výši 9 698 Kč za vodné a stočné za období od 12.9.2013 do25.11.2013, a to ve vztahu k odběrateli Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín.
23. Z daňového dokladu č. 49600383 vyplývá, že SMVaK fakturovala městu Nový Jičín, odboru bytovému jakožto správci společenství vlastníků částku ve výši 6 303 Kč za vodné a stočné za období od 11.12.2012 do 31.12.2012, a to ve vztahu k odběrateli Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52 Nový Jičín.
24. Z daňového dokladu - faktury ze dne 29.5.2013 vyplývá, že dodavatel xxx provedl pro Společenství vlastníků domu Hřbitovní 52/1318 odvoz fekálií, za které vyfakturoval částku 4 300 Kč, a to dne 23.5.2013, když faktura byla splatná 15.6.2013.
25. Z periodické faktury za dodávky elektřiny vyplývá, že dodavatelem, kterým byl ČEZ prodej s.r.o. byl odběrateli, a to Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín fakturován přeplatek za vyúčtování ve výši 2 760 Kč, v období 21.1.2012 až 21.1.2013. Při spotřebě elektřiny a služeb v celkové výši 8 520 Kč a přijatých platbách ve výši 11 280 Kč.
26. Z listiny nazvané „Počty osob v jednotlivých bytech v domě Hřbitovní 52 v roce 2013“ vyplývá, že v bytě č. xxx byl v lednu až březnu 2013 počet osob 9 a v dubnu až prosinci 2013 počet osob 10. Tato listina je podepsána vlastníky bytu v předmětném domě s výjimkou žalovaného.
27. Z listiny nazvané Čestné prohlášení ze dne 13.2.2013 vyplývá, že pan xxx a paní xxx čestně prohlašují, že v bytě č. xxx na ulici Hřbitovní 52 v Novém Jičíně v roce 2012 bydlelo 9 osob po celý rok.
28. Z listiny „Přehled plateb do FO + zálohy za služby - SVJ Hřbitovní 52/1318 Nový Jičín - rok 2012 (stav ke dni 18.1.2013)“, vydané městem Nový Jičín, vyplývá, že u bytu č. 4 nebylo do fondu oprav ve výši 42 Kč/m² placeno od března do prosince ničeho, a pokud se týká záloh na služby za rok 2012 bylo u bytu č. xxx placeno 596 Kč měsíčně, celkem tedy 7 152 Kč.
29. Dle listiny „Hřbitovní 52) vydané městem Nový Jičín 20.6.2012 vyplývá, že počet osob nahlášených v evidenci bytového podniku města Nový Jičín za rok 2011 k bytu č. xxx byl dva.
30. Ze sdělení Městského úřadu Nový Jičín, odboru bytového, ze dne 4.7.2018 vyplývá, že listiny – počet nahlášených osob v evidenci BPM a přehled plateb do FO + zálohy na služby SVJ Hřbitovní 1318/52 (tj. listiny pod odstavci 28 a 29 tohoto rozhodnutí) - byly vyhotoveny odborem bytovým města Nový Jičín.
31. Z tabulky obsazenosti bytu sestavenou žalovaným vyplývá, že v bytě č. xxx bylo od ledna do března 2013 osm osob, od dubna do listopadu 2013 devět osob a v prosinci 2013 jedna osoba.
32. Ze znaleckého posudku Ing. Milana Fialy, znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady, se zvláštní specializací úhrady nákladů za poskytované služby v oblasti dodávek tepla, teplé užitkové vody a studené vody, úhrady a rozúčtování služeb poskytovaných při užívání bytů a nebytových prostorů, úhrady a rozúčtování příspěvků na činnost správy domu a pozemku, který byl zpracován k předmětnému vyúčtování poskytovaných služeb za rok 2013 ve vztahu k jednotce žalovaného, vyplývá, že v daném roce byly rozúčtovány pouze tři služby, a to osvětlení, splašky a studená voda a všechny byly rozúčtovány podle průměrného počtu osob užívajících jednotku. Znalec uvedl, že stanovy žalobce odkazují na pravomoc rozhodnutí shromáždění o způsobu rozúčtování, není-li stanoveno zvláštním předpisem. Podle znalce nebylo zjištěno schválení použité metody rozúčtování dle počtu osob a bylo tedy nutno postupovat dle tehdy platných předpisů, když všechny tehdy platné předpisy a rozúčtování služeb byly postaveny na dohodě a neurčovaly právně závazný postup v případě nedohody (mimo rozúčtování vody); znalec připomíná, že tento nedostatek byl nahrazen až od 1.1.2014 zákonem č. 67/2013 Sb. Jediným dostupným závazným postupem v r. 2013, který bylo možno ve věci použít, bylo prohlášení vlastníka. Podle znalce se jedná o formu dohody, resp. o zvláštní právní předpis. Článek F odst. 10 prohlášení vlastníka deklaroval jako náklady na správu a provoz domu tyto služby: spotřebu společné elektřiny, spotřebu vody v jednotkách a ostatní náklady vztahující se k domu a úhrada těchto plateb byly určeny v poměru dle platných předpisů. Jediným platným předpisem, který určoval způsob těchto plateb, resp. výši nákladů jednotlivých vlastníků, tedy byl zákon č. 72/1994 Sb., který v § 15 odst. 1 deklaroval, že: „Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud neurčuje dohoda jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§8 odst. 2).“ Znalec tedy učinil závěr, že vyúčtování za rok 2013 není pro byt č. 4 realizováno správně. Uvedl, že výpočty nákladů na studenou vodu, osvětlení a splašky jsou ve vyúčtování za rok 2013 provedeny nesprávně. Dále uvedl, že vyúčtování služeb spojených s využíváním bytu je zásadní činností, která je nezbytná při správě domu. Způsob, metodika vyúčtování byl v r. 2013 dán výše uvedeným předpisy. Přitom postup rozúčtování nákladů dle počtu osob není principiálně špatně. Nicméně musí být podložen závazným způsobem, což nebylo doloženo. Ze všech výše uvedených důvodů proto znalec prohlásil, že vyúčtování předložené žalobcem je provedeno nesprávně, neboť není provedeno v souladu s platnou legislativou, a proto je nelze považovat za platné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Podle znalce je zřejmé, že žalobce vycházel z vyúčtování, která mu byla doručena jiným subjektem, nicméně toto vyúčtování není správné. Podle znalce si autor vyúčtování příliš nelámal hlavu se závaznou metodikou, resp. platnými právními předpisy a rovněž se příliš nezabýval přehledností. I znalec, který věděl, co má hledat, měl s orientací ve vyúčtování značnou práci. Autor vyúčtování by měl používat pojmy, které jasně deklarují, co znamenají a zpřehledňují vyúčtování. Např. název „měrný náklad“ není podle znalce zcela jasným pojmem. Znalec provedl kontrolní přepočet a dospěl k následujícímu výsledku: rozúčtování nákladů na byt č. 4 podle počtu osob za komíny činí 0 Kč, za osvětlení 4 849,93 Kč, na splašky 2 447,73 Kč a na vodu 22 750,27 Kč, celkem tedy 30 047,93 Kč. Uhrazenými zálohami pak jsou: na komíny částka 276 Kč, na osvětlení 360 Kč, na splašky 1 596 Kč a na vodu 4 920 Kč, tedy celkem 7 152 Kč. Podle výpočtů znalce tak zbývá doplatit 22 895,93 Kč. Znalec provedl i výpočet dle velikosti spoluvlastnického podílu bytu č. 4 (jehož podíl stanovil na 24,78%) a podle tohoto výpočtu potom celkový náklad na byt č.4 činí částku ve výši 13 080,37 Kč, když uhrazené byly zálohy v celkové výši 7 152 Kč a zbývá tak doplatit 5 928,37 Kč.
33. Z reklamace vyúčtování služeb u SVJ Hřbitovní 52 NJ za rok 2013 ze dne 20.5.2014, adresovanou městu Nový Jičín, doručenou Městskému úřadu Nový Jičín dne 20.5.2014, vyplývá, že žalovaný reklamoval vyúčtování za rok 2013, kdy namítal nesouhlas počtu osob, namítal to, že vyúčtování vody není podle vodoměrů a celková spotřeba elektřiny neodpovídá běžné spotřebě takového domu.
34. Z reklamace vyúčtování služeb za rok 2013 ze dne 23.6.2014 vyplývá, že žalovaný provedl reklamaci vyúčtování služeb za rok 2013, v níž namítá nedodržení lhůty 21 dní k reklamaci, stejně jako skutečný počet osob v bytě č. xxx, nutnost akceptovat naměřené hodnoty na certifikovaných vodoměrech a u spotřeby elektřiny provedení kontroly zapojení soukromých spotřebičů. Dle dodejky byla listina doručená xxx 27.6.2014.
35. Z odpovědi na reklamaci ze dne 12.6.2014 vyhotovenou městem Nový Jičín, odborem bytovým, vyplývá, že reklamace byla doručena po termínu podání námitek, který měl být do 16.5.2014. Žalovaný byl upozorněn, že skutečný počet osob bydlících v jednotlivých bytech je povinen hlásit vlastník bytu. Dále mu bylo sděleno, že bytovému odboru nebyla dosud sdělena skutečnost, že by na všech jednotkách domu Hřbitovní 52 byly namontovány vodoměry na studenou vodu, a dále byl žalovaný upozorněn, že vyúčtování spotřeby elektřiny proběhlo dle fakturace ČEZ.
36. Ze snímku dlužníka za období do 31.3.2017 vyplývá, že celkový dluh žalovaného u bytu č. xxx činí 88 666 Kč. Z dalšího snímku dlužníka pak vyplývá saldo ve výši 52 355 Kč.
37. Z výpovědi xxx, jednoho z vlastníků bytu v předmětném domě, vyplývá, že když rekonstruoval byt č. xxx, udělal si rozvody v bytě zvlášť, neboť původní byly ještě v olovu. To bylo asi před 4 nebo 5 lety. Ty rozvody se táhly tak, že jednou, když došlo k malé nehodě, tak se zjistilo, že rozvody přes jeho byt vedou do dalších třech. Popsal, jakým způsobem při rekonstrukci odhalil, kde jsou rozvody vody, přičemž byt žalovaného je vedlejším bytem. Také uvedl, že si udělal od vlastního vodoměru rozvod do celého bytu a veškeré přípojky, které tam byly, zrušil. Také uvedl, že všichni mají zhruba 2 roky vlastní vodoměr. Když si on pořídil vlastní vodoměr, nikomu to nesděloval, ani se nepokoušel si zajistit vlastní vyúčtování vody na základě tohoto vodoměru. Vodoměr si instaloval proto, že se v budoucnu počítalo, že i ostatní budou rekonstruovat byty. Uvedl, že když odstřihl svůj byt od rozvodu vody, tak o tom neinformoval ostatní vlastníky. Také zdůraznil, že jemu si jiní vlastníci nestěžovali na to, že jim nejde voda do bytu po jeho rekonstrukci. Jeho vodoměr měří pouze spotřebu v jeho bytě. Také uvedl, že neslyšel nic takového, že by někdo bral v domě vodu od druhého. Svědek si nepamatoval, jestli při schůzi 29.4.2010 byly někomu předloženy nějaké podklady. Rovněž si nepamatoval, zda přílohou listiny – zápisu ze schůze ze dne 29.4.2010 (založenou v příloze žalovaného pod bodem 5) byly nějaké podklady. Dále uvedl, že si nevzpomíná, na čem se shodli účastníci schůze dne 29.4.2010. Potvrdil, že předmětnou listinu podepsal osobně. Stejně tak u dalších listin – dvě různé verze prezenční listiny (založených v příloze žalovaného pod bodem 6 a 8). Nebyl si vědom toho, zda podepsal více prezenčních listin, nepamatuje si, jestli na prezenční listinu ze dne 29.4.2010 bylo něco dopisováno. Také uvedl, že nikdy nenavrhoval, aby vyúčtování vody probíhalo na základě vodoměru, který si nainstaloval. Nebyl také nikdy přítomen tomu, že by byly řešeny problémy v rozdílu mezi stavem součtu jednotlivých vodoměrů a hlavního vodoměru.
38. Ze záznamů provedených žalovaným (včetně fotodokumentace na CD) vyplývá stav jeho vodoměru v bytě č. xxx v době od 12.8.2010 do 6.12.2013.
39. Z předžalobní výzvy k úhradě dlužné částky ze dne 14.6.2017 vyplývá, že žalobce vyzval žalovaného k tomu, aby zaplatil nedoplatek ve výši 22 885 Kč za kalendářní rok 2013 v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Žalovaný byl vyzván, aby dluh uhradil nejpozději do 26.6.2017. Z dodejky vyplývá, že žalovaný převzal uvedenou listinu 26.6.2017.
40. Tabulky (v příloze žalovaného pod č. 27) jsou vyhotoveny jako přehledy o počtu nahlášených osob v evidenci BPM za každý měsíc daného roku na základě skutečnosti, kterou udal vlastník bytové jednotky, nebo jej upravil pověřený vlastník/předseda výboru na konci zúčtovacího období (týkají se roku 2008 – 2011). Tabulky (v příloze žalovaného pod č. 28) jsou vyhotoveny jako přehledy o výši příspěvku do fondu oprav a o výši zaplacených záloh na služby za rok 2012 za jednotlivé měsíce kalendářního roku a za každou bytovou jednotku zvlášť. Pro rozhodnutí ve neobsahují tabulky žádnou relevantní skutečnost.
41. Žalovaným vypracované a předložené Vyúčtování služeb u SVJ Hřbitovní 52 Nový Jičín soud k důkazům provedl, avšak nezjistil z něj pro věc žádné podstatné skutečnosti, stejně jako z dokladu č. 394 - vyúčtování za dodávku tepla a služeb spojených s užíváním bytu č. xxx v roce 2013 odběratele xxx, kde je uveden přeplatek 301 Kč, z dokladu č. 393 k bytu č. xxx odběratele xxx, kde je uveden přeplatek ve výši 915 Kč, z dokladu číslo 392 k bytu č. xxx odběratele xxx, kde je uveden nedoplatek - 4 920 Kč, z dokladu č. 390 k bytu č. xxx odběratele xxx, kde je uveden přeplatek 9 799 Kč, z dokladu č. 389 k bytu č. xxx odběratele xxx, kde je uveden přeplatek 2 040 Kč a z dokladu č. 388 k bytu č. xxx odběratele xxx, kde je uveden přeplatek 2 040 Kč.
42. Rozhodnutí týkající se xxx o přijetí k předškolnímu vzdělávání ze dne 27.10.2019, které soud k důkazům provedl, nemá pro zjištění skutkového stavu žádný relevantní význam. Také listina „účetní konto – podvojné“, z níž má vyplývat celkový stav fondu oprav, není v projednávané věci nijak relevantní.
43. Z výzvy ke svolání schůze k reklamaci vyúčtování služeb za rok 2012, kterou adresoval žalovaný xxx, coby pověřenému vlastníkovi Společenství pro dům Hřbitovní 1318/52, ve kterém vznáší námitky proti vyúčtování služeb za rok 2012, soud nezjistil žádnou podstatnou skutečnost ve vztahu k projednávané věci.
44. Z dopisu žalovaného ze dne 28.6.2013 adresovaného vedoucí bytového odboru Městského úřadu Nový Jičín nezjistil soud žádnou podstatnou skutečnost ve vztahu k projednávané věci.
45. Ze žádosti o umožnění nahlédnutí do listin společenství ze dne 7.9.2017 a z podacího lístku nezjistil soud žádnou podstatnou skutečnost ve vztahu k projednávané věci.
46. Soud neprovedl důkazy předloženými žalovaným, a sice CD nosičem z roku 2012, dále kupní smlouvou ze dne 7.5.2012, kupní smlouvou ze dne 19.11.2010, listinou nazvanou Složení vlastnické struktury bytových jednotek na schůzi 29.4.2010, zápisem z jednání z roku 2011 ze dne 20.12.2011, přepisem zvukového záznamu ze dne 20.12.2011, přílohou k bankovnímu výpisu o vyrovnávání pohledávek a závazků mezi městem Nový Jičín, odborem bytovým a Společenství vlastníků jednotek, dokladem č. 427 k bytu č. xxx a přeplatku za dodávku tepla a služeb spojených s užíváním bytu, dokladem č. 430 vystaveným k dodávce tepla a služeb spojených s užíváním bytu v roce 2011 k bytu č. xxx, výzvou ke svolání schůze k reklamaci vyúčtování služeb za rok 2011 včetně podacích lístků, nesouhlasem s vyúčtováním služeb za rok 2011 u SVJ Hřbitovní 52 ze dne 14.5.2012, sdělením nesouhlasu s vyúčtováním služeb za rok 2011 ze dne 14.5.2012, dopisem adresovaným panu xxx xxx z  Městského úřadu Nový Jičín, odboru bytového, dopisem žalovaného ze dne 5.8.2009 adresovaný Bytovému podniku a žádostí o splátky ve věci rozsudku sp.zn. 13 C 258/2014 včetně podacích lístků, když uvedené listiny nemají žádný vztah k projednávané věci (všechny jsou založeny v přílohové obálce žalovaného).
47. Shora uvedené důkazy soud hodnotil jednotlivě i ve vzájemných souvislostech, přičemž soud vycházel především z důkazů listinných. Listinné důkazy, které ve věci předložil žalobce, se vzájemně doplňují a vytvářejí přesvědčivý obraz o skutkovém stavu. Žalovaný sice v kvantitativní rovině předložil mnohem větší množství důkazů, avšak ačkoliv se žalovaný domnívá něco jiného, většina z nich neměla žádný vztah k předmětu řízení. Důkazy, které neprokazovaly žádnou skutečnost, která by byla významná pro rozhodnutí ve věci, soud neprovedl, popř. je provedl, avšak konstatoval, že z nich nic podstatného pro rozhodnutí ve věci nezjistil (viz výše u jednotlivých důkazů). Pokud se týká listiny, jež měla zpochybňovat zápis ze schůze žalobce ze dne 29.4.2010 (tj. prezenční listina z uvedené schůze s dovětkem psaným žalovaným), pak je třeba konstatovat, že obě listiny (ačkoliv odlišné v tom směru, že listina doložená žalovaným obsahuje navíc právě jeho dovětek o tom, proč schůzi předčasně opustil) prokazují skutkový stav zcela shodně, tedy je z nich zřejmé, kdo se účastnil předmětné schůze, přičemž z obou listin je možno dospět ke stejnému závěru o skutkovém stavu. Pokud se tímto způsobem žalovaný pokoušel zpochybnit samotný zápis ze schůze (jeho obsah), pak se mu to nepodařilo, neboť vzhledem k tomu, že schůzi dobrovolně opustil (což je i ze zápisu zřejmé), stěží může namítat, že zápis ze schůze neodpovídá skutečnosti. Ve vztahu k uvedené listině je ale především nutno zdůraznit, že ačkoliv žalovaný kladl evidentní důraz na dokazování stran pravosti či správnosti uvedené listiny (zápisu ze schůze), nebyla tato listina pro právní hodnocení věci zdaleka tak významná, jak by si žalovaný přál, neboť se nevztahovala k výši příspěvku na správu domu a pozemku v rozhodném období (viz níže právní hodnocení). Pokud se týká hodnocení listin prokazující počet osob v bytě č. xxx v roce 2013, přiklonil se soud k počtu osob, se kterým kalkuloval ve svých výpočtech správce (tj. 8,92), jež se opíral o stavy nahlášené a zjištěné ostatními členy společenství (viz důkazy pod body 26. a 27. tohoto rozsudku), když žalovaný zjevně po celou dobu neprojevuje vážnou vůli sdělovat správci ani pověřenému vlastníkovi/předsedovi společenství jakékoliv počty osob (ani správce ani předsedu dle svých námitek proti žalobě žalovaný nerespektuje); počet osob v bytě č. xxx v roce 2013 navíc plně koresponduje se závěry rozsudku zdejšího soudu č.j. 13 C 258/2014-173 ze dne 27.9.2016, který konstatoval, že v bytě č. xxx v roce 2012 byl počet osob 9 při spotřebě totožné, jako byla v roce 2013, tedy v rozhodném období v projednávané věci, což svědčí o tom, že se počet osob v roce 2012 a 2013 nelišil. Výpověď svědka xxx, stejně jako některé další listinné důkazy vztahující se k nároku vyplývajícímu z vyúčtování služeb za rok 2013 (tj. reklamace žalovaného a odpovědi na ně a důkazy zachycující stavy vodoměrů), pozbyly vzhledem k závěrům znaleckého posudku zásadnějšího významu, přičemž podstatným zjištěním z těchto důkazů je pouze ta skutečnost, že vodoměry nebyly naistalovány ve všech bytech společenství.
48. Po hodnocení důkazů tak soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu: žalovaný je členem žalobce a vlastníkem jednotky č. xxx v domě č. p. xxx postaveném na pozemku parc. č. st. xxx s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 4831/19498, to vše v katastrálním území Nový Jičín – Dolní Předměstí. Velikost podlahové plochy uvedené jednotky žalovaného činí 96,62 m2. Podle čl. XIV odst. 2 písm. a) stanov žalobce účinných do 11.1.2016 je žalovaný povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a podle čl. 4.2. písm. g) stanov žalobce účinných od 11.1.2016 je žalovaný povinen hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku. Výše příspěvku na správu domu a pozemku byla stanovena shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 29.4.2010 na částku 42 Kč/m2, dále pak shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 11.2.2014 na částku 30 Kč/m2 a shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 1.12.2016 na částku 35 Kč/m2. Žalovaný neplatil příspěvky na správu domu a pozemku za období od června 2015 do prosince 2016. Žalobce s účinností od 1.11.2008 uzavřel mandátní smlouvu s Bytovým podnikem města Nový Jičín, příspěvkovou organizací, když v roce 2013 Město Nový Jičín jako zřizovatel Bytového podniku města Nový Jičín tuto příspěvkovou organizaci zrušilo, přičemž její práva a povinnosti přešly na Město Nový Jičín jako zřizovatele. Podle čl. III. byly dohodnuty činnosti, které se mandatář (Bytový podnik) zavázal v rámci smlouvy provádět a zabezpečovat jménem mandanta (žalobce) a na jeho účet k zabezpečení provozu, údržby a oprav a v oblasti ekonomické. Podle čl. VIII. odst. 1,2) mandátní smlouvy za činnosti dle čl. III. mandátní smlouvy byla dohodnuta odměna ve výši 144 Kč za jednotku měsíčně, když odměna má být hrazena vždy do posledního dne v měsíci prostřednictvím SIPO. Žalovaný nehradil částku 144 Kč za období od června 2015 do prosince 2016. Podle čl. XIV odst. 2 písm. c) stanov žalobce účinných do 11.1.2016 je žalovaný povinen hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. K zaplacení dluhu v celkové výši 58 297 Kč, sestávajícího z dlužných příspěvků na správu domu a pozemku a dlužné odměny správce, byl žalovaný vyzván výzvou ze dne 14.6.2017 a žalovanému byla poskytnuta lhůta k plnění do 30.6.2017; žalovaný výzvu převzal dne 26.6.2017. Město Nový Jičín jakožto správce žalobce vystavilo žalovanému dne 16.4.2014 vyúčtování služeb za kalendářní rok 2013 ve vztahu k jednotce č. 4 ve výši 22 885 Kč. Vyúčtování bylo žalovanému doručeno dne 30.4.2014. Vyúčtování bylo provedeno podle počtu osob bydlících v bytě v roce 2013, když u žalovaného bylo počítáno s průměrem 8,92 osob. V rámci uvedeného vyúčtování připadla na žalovaného za osvětlení částka 4 848,12 Kč, za splašky částka 2 446,82 Kč a za studenou vodu částka 22 741,77 Kč. Žalovaný přes písemnou výzvu ze dne 14.6.2017 se lhůtou plnění do 26.6.2017, vyúčtování nezaplatil.
49. Podle ustanovení § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též o. z.), tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.
50. Podle ustanovení § 3028 odst. 3 věty první o. z., není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.
51. Podle ustanovení § 14 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen zákon č. 67/2013 Sb.), pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti (tj. před 1. 1. 2014). Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (odstavec 1). Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů (odstavec 2).
52. S ohledem na citovaná ustanovení je třeba nárok vyplývající z vyúčtování za rok 2013 posuzovat především podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zatímco nárok na zaplacení příspěvků na správu domu a pozemku a odměnu správce za období od června 2015 až prosince 2016 podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (srov. např. rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 4637/2018 ze dne 5.6.2019, rozhodnutí KS v Ostravě sp.zn. 11 Co 259/2017 ze dne 26.1.2018).
53. Podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem, nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.
54. Podle ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
55. Podle ustanovení § 9 odst. 1 věty 1) zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým, nebo právnickým osobám.
56. Podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
57. Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.
58. Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
59. Podle ustanovení § 15 odst. 2 věta první a druhá zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a dalších letech.
60. Podle ustanovení § 1180 odst. 1 věta první o.z., nebylo-li jinak určeno, zákon o vlastnictví bytů, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
61. Podle ustanovení § 1180 odst. 2 o.z., příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
62. Podle ustanovení § 1189 odst. 1 o. z., správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování a zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
63. Podle ustanovení § 1205 odst. 1) o.z., nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
64. Podle ustanovení § 1209 odst. 1) o.z., je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
65. Předmětem řízení (po spojení věcí ke společnému projednání) jsou tři nároky žalobce vůči žalovanému. Jedná se o zaplacení příspěvků na správu domu a pozemku za období od června 2015 až prosince 2016 v celkové výši 55 561 Kč, dále o zaplacení odměny správce za období od června 2015 až prosince 2016 v celkové výši 2 736 Kč a o nárok vyplývající z vyúčtování za rok 2013 ve výši 22 885 Kč, vše s příslušenstvím v podobě úroků z prodlení.
66. Pokud se týká prvního z nároků, pak na základě zjištěného skutkového stavu soud učinil právní závěr, že žalovaný, jako člen žalobce a vlastník jednotky č. xxx vymezené v budově č. xxx v domě č. p. xxx postaveném na pozemku parc. č. st. xxx s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 4831/19498, to vše v katastrálním území Nový Jičín – Dolní Předměstí, byl povinen dle rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek ze dne 29.4.2010 ve znění rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek ze dne 11.2.2014 a 1.12.2016 v období od června 2015 do listopadu 2016 zaplatit příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 30 Kč/m2/měsíc a za prosinec 2016 ve výši 35 Kč/m2/měsíc. S ohledem na celkovou výměru jednotky žalovaného 96,62 m2 byl žalovaný povinen v příslušném období platit příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 2 899 Kč měsíčně (30x96,62) v období od června 2015 do listopadu 2016, tedy ve výši 52 182 Kč (18 měsíců x 2 899 Kč) a ve výši 3 381 Kč měsíčně (35x96,62) za období prosince 2016, tedy ve výši 3 381 Kč, celkem pak částku 55 563 Kč; žalobce však za měsíc červen 2015 požadoval pouze 2 897 Kč, tedy celková výše dluhu žalovaného z titulu nezaplacených příspěvků na správu domu a pozemku činí 55 561 Kč. Podle ustanovení § 1180 o.z. ve spojení s čl. XIV odst. 2 písm. a) stanov žalobce účinných do 11.1.2016 a čl. 4.2. písm. g) stanov žalobce účinných od 11.1.2016 uložil soud žalovanému, aby částku zaplatil žalobci spolu s úrokem z prodlení z dlužných příspěvků za jednotlivé měsíce, a to od prvního dne následujícího po měsíci, za která měla být částka příspěvku plněna (viz ust. § 1970 o.z. ve spojení s nař.vl. 351/2013 Sb.).
67. Obdobně soud přistoupil i k právnímu hodnocení druhého uplatněného nároku, a sice k odměně správce. Žalovaný jako vlastník shora označené jednotky a člen žalobce byl povinen podle shora citovaného ust. § 1180 odst. 2 ve spojení s čl. XIV odst. 2 písm. a) stanov žalobce účinných do 11.1.2016 a čl. 4.2. písm. g) stanov žalobce účinných od 11.1.2016 hradit také příspěvky určené na odměnu správce. Výše této části příspěvků na správu činí 144 Kč měsíčně, a to podle čl. VIII. odst. 1,2) mandátní smlouvy, jež uzavřel žalobce s Bytovým podnikem Města Nový Jičín (který vykonával správu žalobce až do svého zániku a poté ji až doposud vykonává jeho právní nástupce Město Nový Jičín). Žalovaný neuhradil částku 144 Kč za měsíce červen 2015 až prosinec 2016 a celkem tak z uvedeného důvodu dluží žalobci 2 736 Kč (144 Kč x 19 měsíců), a proto soud i v této části žalobě vyhověl spolu s úrokem z prodlení z dlužné částky 2 736 Kč, a to od 1.7.2017, tedy ode dne následujícího po marném uplynutí lhůty k plnění stanovené žalovanému ve výzvě ze dne 14.6.2017, jež byla žalobcem určena do 30.6.2017 (viz ust. § 1970 o.z. ve spojení s nař.vl. 351/2013 Sb.).
68. Pokud se týká jednotlivých námitek žalovaného k výše uvedeným nárokům, pak k těmto námitkám soud uvádí následující:
69. Namítal-li žalovaný nedostatek aktivní legitimace na straně žalobce, není tato námitka opodstatněná, neboť žalobce (společenství vlastníků) je bezesporu aktivně legitimováno k podání žaloby na plnění představující nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, či nedoplatku z vyúčtování služeb (viz ust. § 1194 o.z., původně též ust. § 9 odst.1 zákona č. 72/1994 Sb.), přičemž předseda společenství vlastníků byl podle čl. 9.3. ve spojení s čl. 9.5. písm. l) a 9.6.písm. c) stanov žalobce účinných od 11.1.2016 nepochybně oprávněn k udělení plné moci advokátovi za účelem podání předmětných žalob, když je povinen (mimo jiné) zajišťovat včasné uplatňování pohledávek společenství, přičemž je oprávněn zastupovat společenství při vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. Odkaz žalovaného na znění původních stanov společenství (čl. 7.3. písm. i) je tak z důvodu jejich neúčinnosti v době podání žalob naprosto nedůvodný.
70. Pokud směřovaly námitky žalovaného proti rozhodnutím žalobce o změně výše příspěvku na správu domu a pozemku resp. proti procesu jejich vydání, pak musí soud připomenout konstantní judikaturu Nejvyššího soudu (dále též „NS ČR“), podle níž se soudní praxe ustálila v názoru, že soud může posuzovat platnost rozhodnutí přijatého shromážděním vlastníků pouze v řízení podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zák. č. 72/1994 Sb., resp. § 1209 odst. 1 o.z.; v jiném řízení jeho platnost posuzovat nelze, a to ani jako předběžnou otázku; přičemž tento názor nemá NS ČR důvod měnit ani v poměrech zákona č. 89/2012 Sb (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2018, sp.zn. 26 Cdo 287/2018, a ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vzhledem k tomu, že žalovaný ve vztahu k žádnému z rozhodnutí shromáždění o výši příspěvku na správu domu a pozemku podle § 1209 odst. 1 o.z., resp. § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. příslušnou žalobu nepodal, jeho právo napadnout uvedená rozhodnutí v zákonem stanovené době zaniklo, přičemž je vyloučeno, aby tato rozhodnutí byla přezkoumávána jiným než ve zmíněných ustanoveních upraveným postupem.
71. Nedůvodnou je i námitka týkající se nesrozumitelnosti, neurčitosti resp. nulity usnesení, kterými bylo hlasováno o výši příspěvku na správu domu, a proti kterým podle žalovaného ani nebyla možnost brojit shora označeným postupem. Zápisy ze shromáždění hovoří o opaku. Soud zde předesílá, že zápis ze schůze žalobce ze dne 29.4.2010 upravoval výši příspěvku na správu domu a pozemku do 11.2.2014, a tedy není (ačkoliv žalovaný směřoval většinu svých námitek proti němu) v projednávané věci, jež se týká období od června 2015 do prosince 2016, nijak relevantní. Přesto soud nemá důvod zaujmout k tomuto zápisu, resp. k rozhodnutí o výši příspěvku na správu domu a pozemku názor odlišný od názoru soudu prezentovaném v rozhodnutích týkajících se předchozího období (viz rozhodnutí zdejšího soudu ve věci sp.zn. 6 C 145/2011 a především pak sp.zn. 13 C 258/2014, včetně rozhodnutí soudu odvolacího sp.zn. 11 Co 655/2016); ze zápisu ze schůze společenství ze dne 29.4.2010 a z prezenční listiny vyplývá, kdo se schůze účastnil, že došlo k seznámení se s podklady a účetnictvím a že došlo ke shodě na navýšení fondu oprav ve výši 42/m2 měsíčně. Zápis je zúčastněnými podepsán. Součástí zápisu je sdělení, že žalovaný v průběhu jednání odešel. Usnesení ze schůze žalobce ze dne 11.2.2014 zcela jasně a srozumitelně (mimo jiné) pod bodem 5. deklaruje odsouhlasení snížení fondu oprav z částky Kč 42/m2 na Kč 30/m2. Dle zápisu ze schůze žalobce ze dne 1.11.2016 pak byla provedena řádná prezentace přítomných spoluvlastníků, byl stanoven zapisovatel, byly odsouhlasen program a dle bodu 8 proběhla diskuze o navýšení FO (fondu oprav), když návrh byl na zvýšení na 5 Kč/m2, přičemž pro hlasovalo 6 osob a proti jedna osoba (žalovaný). Soud připouští, že formulace „návrh zvýšení FO na částku 5 Kč/m2“ sice výslovně nezmiňuje výši nově stanoveného příspěvku na správu domu a pozemku, nicméně výkladem ve vztahu k předchozímu určení částky tohoto příspěvku na 30 Kč/m2 dle usnesení společenství ze dne 11.2.2014, a vzhledem k tomu, že byl vznesen návrh na zvýšení o 5 Kč (použitá předložka „na“ by zjevně nevystihovala pojem zvýšení), je nepochybné, o čem bylo hlasováno, a jaká výše příspěvku byla tímto rozhodnutím určena (35 Kč/m2). Pokud žalovaný brojil i proti označení příspěvku na správu domu a pozemku jako „fond oprav“, soud plně akceptuje argumentaci žalobce, že se jedná o jistý „terminus technicus“ tedy o obecně používaný pojem, kterým bývá právě příspěvek na správu domu a pozemku označován (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 242/2009 ze dne 8.12.2010). Soud tak neshledává žádný důvod považovat shora uvedené akty společenství za nicotné. Vzhledem k přítomnosti žalovaného na schůzi žalobce dne 1.11.2016 je pak lichá i námitka, že žalovaný nevěděl o tom, jaká je výše příspěvku. Stejně tak není významná tato námitka ve vztahu k vědomosti žalovaného o výši příspěvku od 11.2.2014, když oznámení o snížení příspěvku na správu (hlášenka změn záloh) byla odeslána žalovanému dne 4.3.2014 (žalovaný pak ve svém podání soudu ze dne 27.6.2018, č.l.42-43 spisu, jako jednu z námitek uvádí, že oznámení (mimo jiné) ze dne 1.3.2014 nebylo podepsáno předsedou xxx, tedy nutně musel oznámení – hlášenku převzít).
72. Pokud žalovaný namítal, že nedošlo k žádné dohodě, kterou je míněn 100% souhlas všech vlastníků, když tím ve vztahu k výši příspěvku na správu domu a pozemku odkazoval na rozhodnutí velkého senátu NS ČR publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. 57/2014 (sp.zn. 31 Cdo 4294/2011), pak uvedené rozhodnutí, resp. jeho závěr zjevně zůstal žalovaným nepochopen. Podle uvedeného rozhodnutí se shromáždění vlastníků jednotek při stanovení výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku nesmí odchýlit od pravidla upraveného § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, aniž by byla nejprve uzavřena dohoda jakožto souhlasný projev vůle všech vlastníků jednotek, předvídaná citovaným ustanovením. Pravidlem, od kterého se společenství nesmí při stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku odchýlit, je přitom míněno to pravidlo, že vlastníci jednotek nesou náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Tedy pokud se společenství v rámci rozhodování o výši příspěvku neodchýlí od uvedeného pravidla, nic nebrání tomu, aby schválilo „prostou“ změnu výše příspěvku. Pomine-li soud to, že uvedenou judikaturu lze v poměrech projednávané věci vztáhnout toliko k rozhodnutí společenství ze dne 29.4.2010, jež není pro právní hodnocení této věci podstatné (od 1.1.2014 byl zákon o vlastnictví bytů zrušen zákonem č. 89/2012 Sb.), nelze rozhodnutím společenství o změně výše příspěvku na správu v uvedeném směru ničeho vytýkat. Ostatně, i kdyby tomu tak bylo, platilo by stran uvedené výtky to, co již bylo zmíněno výše, tedy že soud může posuzovat platnost rozhodnutí přijatého shromážděním vlastníků pouze v řízení podle ustanovení § 1209 odst.1 o.s.z. (dříve § 11 odst. 3 věty třetí zákona č. 72/1994 Sb); v jiném řízení jeho platnost posuzovat nelze, a to ani jako předběžnou otázku.
73. Domáhal-li se žalovaný toho, aby jednotlivé částky příspěvků na správu byly vyúčtovány jakožto zálohy, má soud za to, že ani tato námitka žalovaného není důvodná, přičemž si dovolujecitovat rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 11 Co 259/2017 ze dne 26.1.2018, které podrobně žalovaným namítanou otázku zodpovídá, když s tímto odůvodněním Krajského soudu v Ostravě se soud v projednávané věci zcela ztotožňuje: „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 střádali 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.“.
74. Námitka žalovaného, že nemůže být povinen hradit odměnu správci, když tento nebyl schválen společenstvím, taktéž není důvodná, když společenství, jehož jménem jednal pověřený vlastník dle čl. IX odst,1,2,4 a čl.VIII. odst.10 písm. a) stanov žalobce účinných do 11.1.2016, uzavřelo mandátní smlouvu o zajišťování správy domu a dalších činností s účinností od 1.11.2008. Vzhledem ke znění čl. V odst. 1 stanov účinných do 11.1.2016 přitom mohla být smlouva se správcem uzavřena buďto v souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu nebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků. Protože (podle výsledků dokazování) k rozhodnutí společenství vlastníků o osobě pověřené správou nedošlo, uzavřel pověřený vlastník dle shora citovaných ustanovení smlouvu o správě v souladu s prohlášením vlastníka (část G, odst.1), dle něhož byla osoba pověřená správou Bytový podnik města Nový Jičín, příspěvková organizace). Právním nástupcem Bytového podniku je Město Nový Jičín (což je skutečnost soudu známá z jeho rozhodovací činnosti, § 121 o.s.ř.). Skutečnost, že smlouva není datována (avšak z jejího obsahu je zřejmý konkrétní okamžik její účinnosti), není pro posouzení její platnosti podstatná.
75. Pokud žalovaný namítal, že za hodnotou výše poplatků na správu domu a pozemku je skryt úvěr, o němž se řádně nehlasovalo, pak je nutno žalovaného opět odkázat na odůvodnění k možnosti přezkumu rozhodnutí orgánů společenství dle odstavce č. 70 odůvodnění tohoto rozsudku. Namítal-li žalovaný nesprávný postup soudu v předcházejících řízeních, které proti němu byly žalobcem vedeny, pak soud žalobce upozorňuje, že uvedená rozhodnutí není možné přezkoumávat v tomto řízení.
76. Pokud žalovaný při jednání dne 15.10.2019 hovořil o tom, že trvá na provedení důkazu pod č. 37 (žádost o vrácení přeplatku záloh na služby) s tím, že hodlá provést zápočet, pak tímto tvrzením se soud nemohl zabývat, neboť bylo uplatněno v rozporu s ust. § 118b odst.1 o.s.ř. po koncentraci řízení, k níž došlo uplynutím desetidenní lhůty poskytnuté účastníkům při jednání soudu dne 5.12.2017. V poskytnuté lhůtě žalovaný pouze označil důkaz č.37, aniž by k tomu doplnil jakékoliv tvrzení; pouze při jednání soudu dne 28.6.2018 uvedl, že důkaz pod č. 37 má sloužit k prokázání toho, že nedostal do dnešního dne přeplatky od žalobce, zatímco u jiného společenství ano. Ostatně i kdyby soud akceptoval nové tvrzení žalovaného, pak pouhý záměr žalovaného, který teprve má vést k započtení, není sto mu přivodit ani částečný úspěch ve věci.
77. Dovolával-li se žalovaný ochrany proti šikanóznímu výkonu práva žalobcem, který podle žalovaného vymáhá povinnosti pouze po něm, zatímco po jiných vlastnících jednotek nikoliv, pak má soud za to, že jen stěží lze považovat žalobu na zaplacení vyúčtování služeb a na zaplacení příspěvku na správu domů a pozemku, v kontextu několika dalších řízení vedených proti žalovanému, coby mnohaletému neplatiči povinností vůči žalobci (viz spory žalobce a žalovaného o zaplacení téhož za předcházející období vedených u zdejšího soudu pod sp.zn. 8 C 255/2009, 6 C 145/2011, 13 C 258/2014), za šikanózní výkon práva bez ohledu na skutečnost, zda existuje i jiný dlužník společenství.
78. Třetím uplatněným nárokem žalobce je dluh žalovaného z vyúčtování služeb za rok 2013 ve výši 22 885 Kč. Tento nárok (jak je uvedeno již výše) soud posuzoval podle předpisů platných a účinných do 31.12.2013, tedy především podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Za této právní úpravy (ostatně stejně jako za současné právní úpravy) bylo třeba, vzhledem k celé řadě námitek žalovaného, zabývat se tím, zda vyúčtování bylo provedeno řádně. Soud v tomto směru pouze pro úplnost připomíná ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 4637/2018 ze dne 5.6.2019), podle níž vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši. Je-li vyúčtování nesprávné, není zde (řádného) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti. Protože (řádné) vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestává se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani z části. Rozhodné je, že splatnost nedoplatku může nastat jedině na základě (v důsledku) řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného, vyúčtování. Soud v projednávané věci ustanovil znalce, z jehož závěrů předně vyplývá, že pro výpočet nebyla v rámci předmětného vyúčtování použita správná metodika, avšak konstatoval, že i za použití metodiky použitou správcem došlo k nesprávnému výpočtu. Soud akceptuje většinu závěrů znalce o nesprávném použití metodiky, jakkoliv je jeho odůvodnění spíše právním hodnocením než faktickým přezkumem správnosti vyúčtování, když znalec správně dovozuje použití metodiky postavené na poměrné velikosti spoluvlastnického podílu ve smyslu ust. § 15 odst.1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ovšem s výjimkou rozúčtování vody, při němž byla použita správně metodika výpočtu podle počtu osob užívajících předmětnou jednotku (metodika rozúčtování vody podle počtu osob má svůj základ v ustanovení bodů 24. a 25. výměru MF č.1/2013 ve spojení s ust. § 2 odst.5 a § 8 odst. 13, 14 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích). Z uvedeného vyplývá, že nesprávně použitá metodika se týká spotřeby společné elektřiny (osvětlení) a ostatních nákladů vztahujících se k domu (splašky - nejedná se o stočné). Je však nutno opětovně zdůraznit, že i kdyby soud akceptoval rozúčtování veškerých nákladů na správu domu a pozemku podle počtu osob, jak to ostatně učinili nalézací soudy v předešlých řízeních vedených proti žalovanému, nemohl by než podle závěrů znalce konstatovat, že výpočet v rámci vyúčtování služeb pro jednotku žalovaného za rok 2013 nebyl proveden správně. S odkazem na závěry shora citované judikatury tak soudu nezbývá než učinit závěr, že zde není (řádného) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti a protože (řádné) vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestala se žalovaná částka splatnou, a to ani z části; proto soud považuje žalobu v části, v níž se žalobce domáhal nedoplatku z vyúčtování za rok 2013 včetně příslušenství za nedůvodnou a zamítl ji.
79. Vzhledem k rozhodnutí o nároku vyplývajícího z vyúčtování za rok 2013 se soud blíže nezabýval jednotlivými námitkami žalovanému směřujícími proti vyúčtování (např. reklamace, počet osob v jiných bytech apod.), přesto však považuje za vhodné zdůraznit, že existence vodoměru v bytě žalovaného, bez existence vodoměrů v ostatních jednotkách, resp. bez existence dohody vlastníků jednotek, nemá vzhledem k závěrům dle odstavce č.78 odůvodnění tohoto rozsudku žádný právní význam.
80. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 2 občanského soudního řádu (dále jen "o.s.ř."). Náklady řízení žalobce tedy sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 915 Kč a 1 145 Kč, odměny za zastupování žalobce advokátem z částky 58 297 Kč ve výši 8 650 Kč podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., tj. za 2,5 úkonů právní služby (převzetí věci, jednoduchá předžalobní upomínka, podání žaloby) po 3 460 Kč, 3 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 900 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., odměny za zastupování žalobce advokátem z částky 22 885 Kč ve výši 5 050 Kč podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., tj. za 2,5 úkonů právní služby (převzetí věci, jednoduchá předžalobní upomínka, podání žaloby) po 2 020 Kč, 3 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 900 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., z odměny z částky 81 182 Kč za účast u jednání soudu dne 19.10.2017 ve výši 8 760 Kč (2x po 4 380 Kč), 2 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 600 Kč , z náhrady za ztrátu času stráveného na cestě za 4 půlhodiny po 100 Kč ve výši 400 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., cestovného k jednání z Rožnova p. R. do Nového Jičína a zpět osobním vozem RZ xxx, v celkové délce 52 km, při prům. spotřebě nafty 6,63 l/100km ve výši 301 Kč, za účast u jednání soudu dne 5.12.2017 ve výši 8 760 Kč (2x po 4 380 Kč), 2 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 600 Kč, z náhrady za ztrátu času stráveného na cestě za 4 půlhodiny po 100 Kč ve výši 400 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., cestovného k jednání z Rožnova p. R. do Nového Jičína a zpět osobním vozem RZ xxx, v celkové délce 52 km, při prům. spotřebě nafty 6,63 l/100km ve výši 301 Kč, za účast u jednání soudu dne 28.6.2018 ve výši 13 140 Kč (3x po 4 380 Kč), 3 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 900 Kč, z náhrady za ztrátu času stráveného na cestě za 4 půlhodiny po 100 Kč ve výši 400 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., cestovného k jednání z Rožnova p. R. do Nového Jičína a zpět osobním vozem RZ xxx, v celkové délce 52 km, při prům. spotřebě nafty 6,63 l/100km ve výši 310 Kč, za účast u jednání soudu dne 15.10.2019 ve výši 8 760 Kč (2x po 4 380 Kč), 2 x režijního paušálu po 300 Kč ve výši 600 Kč, z náhrady za ztrátu času stráveného na cestě za 4 půlhodiny po 100 Kč ve výši 400 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., cestovného k jednání z Rožnova p. R. do Nového Jičína a zpět osobním vozem RZ xxx, v celkové délce 52 km, při prům. spotřebě nafty 6,63 l/100km ve výši 332 Kč. Náklady řízení činí celkem 60 465,78 Kč, přičemž odměna a náhrady jsou zvýšeny o 21% DPH ve výši 12 697,80 Kč; celková výše nákladů činí 77 223,58 Kč. Žalobce byl ve věci úspěšný v částce 58 297 Kč, což představuje 72 % uplatněného nároku. Žalovaný byl úspěšný v částce 22 885 Kč, což představuje 28 % uplatněného nároku. Poměr úspěch neúspěch pak činí 44 % ve prospěch žalobce. Soud proto žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci 44 % nákladů řízení, tj. 33 978 Kč.
81. Ve věci byl ustanoven znalec, aby zjistil, zda vyúčtování služeb za rok 2013 bylo provedeno řádně či nikoliv, přičemž na znalečném mu bylo přiznáno a zaplaceno celkem 11 016 Kč. Podle ustanovení § 148 odst.1 o.s.ř. má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Žalobce byl ve věci neúspěšný co do 28 % uplatněného nároku a žalovaný co do 72 % uplatněného nároku (viz výše odst. 77 odůvodnění tohoto rozsudku). S ohledem na uvedené tedy soud uložil podle výsledku řízení zaplatit žalobci 28% nákladů, které v řízení hradil stát (tj. částku 3 084 Kč), a žalovanému pak 72% nákladů, které v řízení hradil stát (tj. částku 7 932 Kč).

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím podepsaného soudu.

Nový Jičín 24. října 2019

Mgr. Michal Chmelař v. r.

samosoudce