



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl samosoudkyně JUDr. Ivanou Bačovou ve věci žalobkyně **Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1388/7 v Novém Jičíně, Dostojevského**, IČ 26834855, sídlem Dostojevského 1388/7, 741 01 Nový Jičín, zastoupená advokátem Mgr. Barborou Brucknerovou, sídlem Havlíčkova 864/4, 741 01 Nový Jičín, proti žalovanému **Xxx**, narozenému dne xxx, bytem xxx, zastoupený advokátem Mgr. Luďkem Hruškou, sídlem K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín, pro **35.142 Kč s přísl.**

t a k t o :

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 35.142 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 271 Kč od 1. 3. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 4. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 5. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 6. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 7. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 8. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 10. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 11. 2015 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 12. 2015 do zaplacení,
z částky 1.442 Kč od 1. 1. 2016 do zaplacení,
z částky 1.442 Kč od 1. 2. 2016 do zaplacení,
z částky 1.381 Kč od 1. 3. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 4. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 5. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 6. 2016 do zaplacení,
z částky 897 Kč od 1. 8. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 9. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 10. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 11. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 12. 2016 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 1. 2017 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 2. 2017 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 3. 2017 do zaplacení,
z částky 1.440 Kč od 1. 4. 2017 do zaplacení
a z částky 1.440 Kč od 1. 5. 2017 do zaplacení,
to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám Mgr. Barbory Brucknerové, advokátky se sídlem Nový Jičín, Havlíčkova 864/4 náhradu nákladů řízení v částce, která bude vyčíslena v písemném vyhotovení rozsudku, do tří dnů od právní moci rozsudku.

III. Žalobce je povinen zaplatit České republice na účet okresního soudu v Novém Jičíně č. 3703-625801/0710, pod VS 1411015016 doplatek soudního poplatku v částce 164 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobou doručenou soudu dne 30.05.2016 se žalobkyně domáhala po žalovaném zaplacení částky 19.723,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení a náhrady nákladů řízení. Uvedla, že žalobkyně je dle Stanov společenství vlastníků jednotek ze dne 29.04.2004 pověřena správou domu v Novém Jičíně, Dostojevského 1388/7. Žalovaný je členem žalobkyně a vlastníkem jednotky – číslo jednotky xxx, byt, vymezené v budově č. p. xxx, bytový dům, postavený na pozemku parc. č. st. xxx, zastavěná plocha a nádvoří s podílem na společných částech domu č. p. xxx, byt. dům a pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 5141/43351, to vše v kat. území Nový Jičín – Dolní Předměstí, zapsáno na LV č. xxx a xxx. Shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) rozhodlo na schůzi konané dne 15.04.2013 o navýšení plateb na správu domu a pozemku – do fondu oprav žalobkyně ve výši 33 Kč/m²/měsíčně. Vzhledem ke skutečnosti, že výměra bytové jednotky žalovaného činí 51,41 m², platba do fondu oprav činí dle tohoto usnesení žalobkyně částku 1.697 Kč. Dle stanov žalobkyně jsou platby do fondu oprav splatné měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí. Žalovaný částku ve výši 1.697 Kč měsíčně do fondu oprav žalobkyně řádně hradil až do konce roku 2014. Následně však platil pouze částečné úhrady. Žalobkyně žalovaného několikrát vyzývala upomínkami k zaplacení dlužné částky, naposledy tak učinila prostřednictvím svého právního zástupce předžalobní výzvou ze dne 13.04.2016. Na tuto žalovaný reagoval tím, že s dluhem nesouhlasí. Celkem tak žalovaný dluží na platbách za správu domu a pozemku za období od 2/2015 do 3/2016 částku 19.723 Kč.

Žalobce podáním ze dne 10. 5. 2017, doručeným soudu téhož dne, vzal žalobu zpět o částku 1.318 Kč představující jistinu, když v této části žaloba nebyla podána důvodně. Dále v rámci tohoto podání žalobce rozšířil žalobu o částku 16.737 Kč s příslušenstvím, když žalovaný neplatil platby za správu domu do fondu oprav v plné výši ani po podání žaloby. Dluh žalovaného tak narostl za období měsíce duben 2016 – duben 2017. Předpis měsíční platby do fondu oprav za toto období činil 2.070 Kč. Žalovaný tuto částku za příslušné období hradil pouze částečně, a to za měsíce 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12/2016 a 1 - 4/2017 částkou 630 Kč a za měsíce 6/2016 částkou 2.070 Kč a za 7/2016 částkou 1.173 Kč.

Ze shora uvedených důvodů soud řízení v rozsahu částečného zpětvzetí dle ust. § 96 odst. 1, 2, 3 o. s. ř. zastavil, neboť žalovaný vyslovil se zpětvzetím souhlas a dále soud dle ust. § 95 odst. 1 o. s. ř. připustil změnu žaloby. Předmětem řízení tak nadále zůstává nárok žalobce na zaplacení částky 35.142 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 271 Kč od 1. 3. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 4. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 5. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 6. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 7. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 8. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 10. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 11. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 12. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.442 Kč od 1. 1. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.442 Kč od 1. 2. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.381 Kč od 1. 3. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 4. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 5. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 6. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 897 Kč od 1. 8. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 9. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 10. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 11. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 12. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši

8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 1. 2017 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 2. 2017 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 3. 2017 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 4. 2017 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky 1.440 Kč od 1. 5. 2017 do zaplacení.

Z provedených důkazů má soud prokázáno, že žalobce je vlastníkem bytu - jednotky číslo xxx, vymezené v budově č. p. xxx, bytový dům, postavený na pozemku parc. č. st. xxx, zastavěná plocha a nádvoří s podílem na společných částech domu č. p. xxx, byt. dům a pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 5141/43351, to vše v kat. území Nový Jičín – Dolní Předměstí, zapsáno na LV č. xxx a xxx (*z výpisu z LV č. xxx*).

Na jednání shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 29.4.2004, na kterém byli přítomni vlastníci jednotek v domě č. p. 1388/7, disponující celkem 100% hlasů, byli zvoleni členové výboru společenství, a to: xxx, nar. xxx, xxx, nar. xxx a xxx, nar. xxx. Současně na této schůzi byly schváleny stanovy společenství vlastníků jednotek. Průběh schůze byl osvědčen notářským zápisem notáře JUDr. Miloše Vaigla (*z notářského zápisu ze dne 29.4.2004 NZ 89/2004*).

Podle Stanov společenství vlastníků jednotek v domě č. p. 1388/7 na ul. Dostojevského v Novém Jičíně čl. III odst. 1 je předmětem činnosti společenství správa domu. Dle čl. III. odst. 2. Písm. h) se správou domu mimo jiné rozumí i vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu a pozemku, popř. dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány. Dle čl. IV odst. 1 se členy společenství stávají fyzické a právnické osoby dnem vzniku společenství, nebo dnem, kdy nabyly vlastnictví jednotek v domě, pokud je nabyly později. Dle čl. V odst. 2.2) je člen společenství povinen hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou a provozem domu, stanovené příspěvky na zálohy oprav, rekonstrukce a modernizace domu a příspěvek na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak. Dle čl. IX stanov je nejvyšším orgánem společenství shromáždění vlastníků jednotek. Dle odst. 2 do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení, schválení, nebo změna stanov, rozhodování o změně účelu stavby a podstatných změnách týkajících se společných částí domu, rozhodování o vytváření rezerv na opravy, o skládání příspěvků a o způsobu jejich vyúčtování. Dle odst. 4 jednání shromáždění řídí předseda výboru a dle odst. 5 je shromáždění usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Dle odst. 10 se o jednání pořizuje zápis, který musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování, označení spoluvlastníků, kteří hlasovali za společného člena. Statutárním a výkonným orgánem společenství je dle čl. X výbor společenství, který zejména dle čl. X odst. 4 písm. c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dle čl. XI. Odst. 1.1) se všichni účastníci společenství podílí na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Prostředky na úhradu nákladů skládají účastníci na společný běžný účet u peněžního ústavu, který svým jménem na pokyn společenství zřídí výbor společenství. Dle odst. 1.2) úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí. Dle odst. 2 podíl jednotlivých vlastníků na uvedených nákladech se stanoví jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladů správy, jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů, provozu a příspěvků na opravy, jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na krytí nákladů související s pojištěním domu a výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu, či nebytového prostoru (vodné a stočné, STA, osvětlení společných prostor v domě). Dle odst. 3 zálohy stanovené uvedeným způsobem jsou ke dni jejich splatnosti závazkem každého jednotlivého účastníka společenství vůči tomuto společenství. Dle odst. 4 výbor společenství je povinen jednou ročně, nejpozději do tří měsíců po skončení roku předložit společenství vlastníků vyúčtování nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a přehledem stavu souvisejících účtů. Dle čl. 5 společenství vlastníků zřizuje k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke

krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb zálohu na opravy. Prostředky soustředěné na zálohách oprav a jejich zůstatky tvoří příslušenství společné věci a převádí se do dalšího období (*ze stanov SVJ schválených dne 29.4.2004*).

Pozvánkou ze dne 9.3.2013 byli vlastníci SVJ svoláni na schůzi, která se měla konat v neděli dne 24.3.2013 v 17:00 hod. na chodbě domu Dostojevského 7 v Novém Jičíně. Programem schůze měl být mimo jiné návrh na vzetí úvěru za účelem oprav domu. Pozvánku podepsal člen výboru SVJ xxx (*z pozvánky*). Ze zápisu ze schůze shromáždění vlastníků ze dne 24.3.2013 má soud prokázáno, že účast na této schůzi byla 51,4 % a bylo konstatováno, že shromáždění je usnášeníschopné ke všem bodům pozvánky. Součástí zápisu byla prezenční listina, ze které je prokázáno, že schůze se zúčastnili vlastníci jednotek č. 1388/2, č. 1388/4, č. 1388/5 a č. 1388/8. Přítomní členové se dohodli na rozpuštění této schůze, když byli toho názoru, že návrh na vzetí úvěru by měl být projednán pokud možno všemi členy SVJ. Další členská schůze se tak měla konat 15.4.2013. Zápis ze schůze vyhotovila a podepsala xxx dne 24.3.2013 (*z pozvánky ze dne 9.3.2013, ze zápisu ze schůze SVJ ze dne 24.3.2013, z prezenční listiny ze dne 24.3.2013, z účastnického výsledku členky výboru SVJ xxx*).

Z pozvánky na shromáždění SVJ ze dne 29.3.2013 má soud prokázáno, že výbor SVJ svolal schůzi SVJ na pondělí 15.4.2013 v 15:30 hod. na chodbu uvedeného domu. Součástí pozvánky byl program, podle kterého měly být mimo jiné projednány a odsouhlaseny výsledky hospodaření SVJ za rok 2012 a měl být schválen návrh plánu hospodaření SVJ pro rok 2013. Ze zápisu ze schůze shromáždění vlastníků konané dne 15.4.2013 je prokázáno, že na programu této schůze byla 1) prezentace členů, 2) stanovení zapisovatele a ověřovatele zápisu, 3) projednání a odsouhlasení výsledků hospodaření SVJ za rok 2012, 4) schválení návrhu plánu hospodaření SVJ pro rok 2013, 5) podněty a připomínky členů, 6) závěr. K bodu 1) prezentace byla ukončena podepsáním všech přítomných členů SVJ a předseda konstatoval, že účast je 87,40 % a shromáždění je usnášeníschopné ke všem bodům. Prezenční listina je přílohou zápisu. K bodu ad 3) byli členové seznámeni s účetní závěrkou SVJ za rok 2012, kdy do fondu oprav se v tomto roce platila částka 30 Kč/m² měsíčně. Dle bodu ad 4) bylo navrženo zvýšení fondu oprav na 33 Kč měsíčně, kdy důvodem je zamýšlené financování pomocí úvěru. Tento návrh byl jednomyslně přijat všemi zúčastněnými. Dle bodu ad 5), kdy paní xxx se zeptala pana xxx, proč nezpřístupnil svůj sklep na zateplení stropu a následně žalovaný vznesl dotaz na program Zelená úsporám, je prokázáno, že žalovaný se této schůze SVJ účastnil. Dle zápisu tento měl být předán 1x předsedovi výboru SVJ k archivaci společně s originálem pozvánky a prezenční listiny. Zápis ze dne 15.4.2013 byl přepsán a podepsán dne 18.4.2013. Součástí zápisu je prezenční listina, podle které se schůze zúčastnili vlastníci jednotek č. 1388/1 – xxx, č. 1388/2 – xxx, č. 1388/3 – xxx, č. 1388/4 – xxx, č. 1388/5 – xxx, č. 1388/6 – xxx, č. 1388/7 – xxx. Schůze se nezúčastnila vlastnice jednotky č. 1388/8 – xxx (*z pozvánky ze dne 29.3.2013, ze zápisu schůze SVJ konané dne 15.4.2013, z prezenční listiny, z účastnického výsledku členky výboru SVJ xxx*). Z taktó provedených důkazů je prokázáno, že prezenční listina předložená žalobcem, jako příloha k zápisu ze schůze SVJ konané dne 15.4.2013 za účasti 87,40 % všech vlastníků není opatřena datem, ale obsahuje poznámku paní xxx o konání předchozí schůze dne 24.3.2013. Tento závěr soud učinil zejména z obsahu zápisů z těchto schůzí, když je zřejmé, že první svolaná schůze dne 24.3.2013 se prakticky nekonala z důvodu nikoli 100 % účasti a na následující schůzi byl řádně projednán plánovaný program za účasti 87,40 % všech členů SVJ.

Z tabulky plateb do fondu oprav, která byla zpracována xxx, má soud za prokázané, že tato byla zpracována za účelem kalkulace budoucího úvěru na opravy domu. Při navýšení částky z 30 Kč/m²/měsíc na částku 33 Kč/ m²/ měsíc pak činila částka, kterou měl žalovaný hradit do fondu oprav při výměře bytové jednotky žalovaného 51,41 m² částku 1.697 Kč měsíčně (*z tabulky plateb – č. l. 16, z účastnického výsledku členky výboru SVJ xxx*).

Z předpisu plateb na rok 2015, 2016 a 2017 má soud prokázáno, že žalovaný byl povinen platit částku 2.070 Kč měsíčně, sestávající z příspěvku do fondu oprav v částce 1.697 Kč, poplatků správci v částce 118 Kč, zálohy na vodu 200 Kč, osvětlení 25 Kč a komíny 30 Kč (*z předpisu plateb*). Tzn., že v roce 2015 byl žalovaný povinen zaplatit celkem částku 24.840 Kč (12x2.070 Kč). Uhradil však jen 7.952 Kč. Tato částka byla započtena na úhradu poplatků správci v částce 118 Kč měsíčně, zálohy na vodu 200 Kč měsíčně, osvětlení 25 Kč měsíčně a komíny 30 Kč měsíčně a na částečnou úhradu plateb za správu domu. Je tak v prodlení s úhradou poplatků do fondu oprav ve výši 14.142 Kč. V roce 2016 byl

žalovaný povinen zaplatit celkem částku 24.840 Kč (12x2.070 Kč). Uhradil však jen 7.362 Kč. Je tak v prodlení s úhradou poplatků do fondu oprav v částce 15.240 Kč. V roce 2017 za období od 1-4/2017 byl žalovaný povinen zaplatit celkem částku 8.280 Kč (4x2.070 Kč). Zaplatil však jen 2.520 Kč. Je tak v prodlení s úhradou částky poplatků do fondu oprav v částce 5.760 Kč (*z předpisu plateb*).

Upomínkou ze dne 23.3.2015 byl žalovaný vyzván k úhradě dlužné částky z titulu příspěvků na provoz a správu společných částí domu za měsíce leden, únor 2015 po 1.381 Kč, celkem tedy o částku 2.762 Kč. Žalobce upomínku převzal dne 23.3.2015 (*z upomínky*).

Upomínkou ze dne 8.9.2015 byl žalovaný vyzván k úhradě dlužné částky z titulu příspěvků na provoz a správu společných částí domu za měsíce leden až srpen 2015 po 1.381 Kč, celkem tedy o částku 11.047 Kč (*z upomínky*).

Upomínkou ze dne 19.1.2016 byl žalovaný vyzván k úhradě dlužné částky z titulu příspěvků na provoz a správu společných částí domu za měsíce únor 2015 v částce 271 Kč, březen až listopad 2015 po 1.381 Kč a prosinec 2015 v částce 2.070 Kč, celkem tedy o částku 14.770 Kč (*z upomínky*).

Předžalobní výzvou ze dne 13.2.2016 byl žalovaný vyzván k úhradě dlužné částky z titulu příspěvků na provoz a správu společných částí domu v celkové výši 18.915 Kč. Předžalobní výzva byla žalobci doručena dne 18.4.2016 (*z výzvy, z dodejky*).

Ze shodných tvrzení účastníků má soud prokázáno, že žalovaný částku 35.142 Kč žalobci neuhradil.

Soud ve věci provedl dokazování a z provedených důkazů po jejich vyhodnocení dospěl k následujícím skutkovým závěrům: Žalovaný je členem žalobkyně 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 5141/43351, to vše v katastrálním území Nový Jičín – Dolní předměstí. Jako takový je žalovaný povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. K tomu účelu vlastníci jednotek skládají určené finanční prostředky. Výši tohoto příspěvku stanovili vlastníci jednotek na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 15.4.2013. Na schůzi, kde byla výše této platby schválena, byla přítomna 87,40 % všech vlastníků jednotek, včetně žalovaného. Jak vyplývá ze zápisu rozhodnutí o navýšení příspěvku, bylo přijato jednomyslně. Samotný žalovaný se tímto rozhodnutím řídil, když platil v období od dubna 2013 do konce roku 2014 příspěvek v plné výši. Od února 2015 do dubna 2017 však platil platby za správu domu a pozemku pouze částečně a je tak v prodlení s úhradou celkové částky 35.142 Kč. Žalovaný ve lhůtě 6 měsíců ode dne rozhodnutí shromáždění SVJ nepožádal soud, aby vyslovil neplatnost tohoto rozhodnutí. Z provedených důkazů je zřejmé, že žalovaný se této schůze osobně účastnil (i když to popírá), jak vyplývá jednak ze zápisu, jehož součástí je prezenční listina, z výpovědi členky výboru SVJ xxx a jak rovněž vyplývá z písemného vyjádření žalovaného k žalobě, kde sám uvádí, že v zápise není zaznamenán jeho nesouhlas s navýšením příspěvku. Jelikož právo nebylo v zákonem stanovené lhůtě uplatněno u soudu, dle § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. zaniklo.

Soud v posuzované věci z hlediska hmotně právního postupoval podle ust. § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku a posoudil nárok žalobce uplatněný žalobou podle dosavadních předpisů platných v době rozhodování shromáždění SVJ o zvýšení příspěvku do fondu oprav, konkrétně podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31.12.2013 a zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013.

Dle § 3028 odst. 2 o. z., není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných, jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Dle § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., zákon 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.

Dle § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., zákon 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.

Dle ust. § 9 odst. 1 věty 1) 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.

Dle § 11 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, společenství musí aspoň jednou ročně konat shromáždění. Dle odst. 2) je shromáždění usnášénischopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Dle § 11 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb., zákon 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.

Dle § 13 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. 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.

Dle § 15 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb., zákon 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.

Dle § 15 odst. 2 věta první a druhá z. č. 72/1994 Sb., 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.

Dle § 1180 odst. 1 věta první nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

Dle § 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.

Dle § 1205 odst. 1) občanského zákoníku 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.

Dle § 1206 odst. 1) občanského zákoníku shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Dle § 1206 odst. 2) občanského zákoníku shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Dle § 1207 odst. 1) občanského zákoníku statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětů vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

Dle § 1207 odst. 2) občanského zákoníku nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky však se s nimi seznámit.

Dle § 1209 odst. 1) občanského zákoníku 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.

Na základě zjištěného skutkového stavu soud učinil právní závěr, že žalovaný, jako člen žalobkyně a vlastník jednotky č. xxx vymezené v budově č. p. xxx postavené na pozemku parc. č. st. xxx s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 5141/43351 vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí byl povinen dle rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek ze dne 15.4.2013 v příslušném období platit platby na správu domu a pozemku ve výši 33 Kč/m²/měsíc. S ohledem na celkovou výměru jednotky žalovaného 51,41 m² byl žalovaný povinen v příslušném období platit do fondu oprav částku 1.697 Kč měsíčně + poplatek správci v částce 118 Kč, zálohy na vodu 200 Kč, osvětlení 25 Kč a komíny 30 Kč. Žalovaný však platil pouze částečně, a to částkou 630 Kč měsíčně. Žalovaný tak je v prodlení s úhradou částky 35.142 Kč za období od 2/2015 do 4/2017. Pokud žalovaný v řízení tvrdil, že ke schválení příslušné platby na shromáždění SVJ nedošlo platně, byly porušeny právní předpisy, schůze nebyla regulérní, pak soud vycházel z ustanovení § 11 odst. 3 věta 3. zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, které brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení; nelze ji tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ust. § 80 písm. c) OSŘ a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek (*k tomu viz rozsudek NS ČR sp. zn. 29 Cdo 383/2010 ze dne 25.1.2012 a rozsudek VS v Praze sp. zn. 7 Cmo 413/2009*). Zákon o vlastnictví bytů výslovně upravuje případy, způsob a lhůtu, v níž lze brojit proti rozhodnutí SVJ u soudu, čímž neguje možnost obracet se na soud ve věci nesouhlasu s rozhodnutím shromáždění ještě jinak. Žalovaný, pokud tvrdí neplatnost usnesení přijatého shromážděním SVJ, se tak měl postupem podle ust. § 11 odst. 3 věta 3. zákona č. 72/1994 Sb. domáhat určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním. Toto právo bylo nutno uplatit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí. Tato lhůta je prekluzivní. V podstatě obdobnou právní úpravu obsahuje i nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v ust. § 1209. Jak výše uvedeno, v řízení bylo prokázáno, že žalovaný se účastnil schůze SVJ, na které bylo jednomyslně rozhodnuto o navýšení příspěvku do fondu oprav na částku 33 Kč/m²/měsíc. Stalo se tak způsobem, který byl pro rozhodování v SVJ obvyklým a všichni členové SVJ včetně žalovaného se tímto rozhodnutím řídili. Vzhledem k těmto skutečnostem, když soud má za prokázáný dluh žalovaného na platbách za příslušné období a v příslušné výši, soud žalobě vyhověl a uložil žalovanému povinnost doplatit dlužnou částku na poplatek za správu domu a pozemku, když tento poplatek byl schválen shromážděním SVJ. Soud žalobě vyhověl také, pokud se jí žalobce domáhal úroku z prodlení z jednotlivých dlužných částek, když výše úroků z prodlení je dána ust. § 2 nař. vl. č. 351/2013 Sb. v platném znění.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. když žalobce byl ve věci úspěšný, proto mu soud přiznal na nákladech řízení celkem částku 20.404,10 Kč, sestávající ze zaplaceného soudního poplatku v částce 1.758 Kč, mimosmluvní odměny advokáta za 4 úkony právní pomoci po 1.900 Kč (tj. z punkta 19.723 Kč za převzetí a přípravu zastoupení, podání žaloby, předžalobní výzvu, účast u jednání dne 4.5.2017), 2 úkony právní pomoci po 2.540 Kč (tj. z punkta 35.142 Kč za účast na jednání dne 13.6.2017 a 22.6.2017) dle § 7 a 11 vyhlášky č. 177/96 v platném znění, 6 x režijní paušál po 300 Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. 177/96 Sb. ve znění 276/2006, cestovní náhradu za cestu Ostrava – Nový Jičín a zpět k jednání dne 4.5.2017, tj. celkem 93 Km osobním vozidlem Renault Laguna reg. zn. xxx o průměrné spotřebě 6,3 l/100Km nafty za cenu 28,60Kč/1l, při sazbě základní náhrady 3,90 Kč/1Km, tj. celkem 530 Kč, náhradu za promeškaný čas dle § 14 vyhlášky č. 177/96 Sb. v platném znění za 4 půlhodiny po 100 Kč a 21 % DPH z částky 15.410 Kč tj. v částce 3.236,10 Kč.

Dle ust. § 4 odst. 1 písm. i) zákona č. 549/1991 Sb. soud vyzval žalobce k doplacení soudního poplatku v částce 164 Kč.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ostravě, prostřednictvím soudu podepsaného. Odvolání je třeba podat ve dvojitě vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Nový Jičín 28.6.2017

JUDr. Ivana Bačová v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:

Pavčina Hrušková