



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Radmily Baďurové a soudců JUDr. Šárky Žmolilové a Mgr. Tomáše Ožany 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: bytemf, narozený dne

o zaplacení 81 182 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 24. 10. 2019,
č. j. 12 C 195/2017-87,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu se v napadené části, tj. v odstavci I. výroku, pokud jím byl žalovaný zavázán zaplatit žalobci 55.561 Kč s příslušenstvím a dále v odstavci III. výroku, **potvrzuje.**

V další části odstavce I. výroku ohledně částky 2.736 Kč s příslušenstvím se odvolání žalovaného **odmítá.**

II. V odstavci IV. a V. výroku se rozsudek okresního soudu mění takto:

Žalobce **je povinen** zaplatit České republice na nákladech řízení 11.016 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Okresního soudu v Novém Jičíně.

III. Žalovaný **je povinen** nahradit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 19 744,30 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Okresní soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 55 561 Kč spolu s ročním zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z částky: 2 897 Kč od 1. 7. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 8. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 10. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 11. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 12. 2015 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 1. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 2. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 3. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 4. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 5. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 6. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 7. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 8. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 9. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 10. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 11. 2016 do zaplacení, 2 899 Kč od 1. 12. 2016 do zaplacení, 3 391 Kč od 1. 1. 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 (výrok I.), zamítl žalobu na zaplacení částky 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 (výrok II.), rozhodl o povinnosti žalovaného uhradit žalobci náhradu nákladů řízení 33 978 Kč (výrok III.) a uložil žalobci nahradit státu náklady řízení 3 084 Kč a žalovanému povinnost nahradit náklady řízení státu 7 932 Kč (výroky IV. a V.).
2. Proti výrokům I., III. a V. rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, kterým se domáhal jeho změny tak, že žaloba bude zcela zamítnuta. Odvolání žalovaný odůvodnil tím, že okresní soud nesprávně zjistil skutkový stav a neprovedl jím navržené důkazy. Dále uvedl, že po vzniku společenství vlastníků jednotek zaniklo prohlášení vlastníka a nebylo tedy možno uzavřít mandátní smlouvu se správcem domu v tomto prohlášení uvedeným. Výběr konkrétního správce a smlouvu se správcem nikdy shromáždění vlastníků neschválilo. Navíc tuto mandátní smlouvu uzavřela osoba neoprávněná za žalobce jednatel. Z této neplatné smlouvy tedy není žalovaný povinen žalobci platit 144 Kč měsíčně na odměnu správce domu, kterou mu žalobce přeúčtovává k úhradě. Dále žalobce bez schválení shromáždění a všech vlastníků jednotek čerpal úvěr na zateplení domu. O čerpání úvěru, ani o jeho výši, nebylo nikdy zvláště shromážděním hlasováno, přičemž tyto dvě záležitosti musí být hlasovány samostatně dvěma hlasováními. Zateplení domu navíc bylo provedeno nekvalitně a předraženo. Žalobce z příspěvku na správu domu nyní splácí tento úvěr, tedy tento úvěr skrývá za požadavek platby příspěvku na správu domu a pozemku. Z příspěvku na správu domu a pozemku přitom nelze splácet úvěr, neboť příspěvek na správu domu a pozemku je účelově určen dle článku 3 stanov a dle § 1200 o. z. ve spojení s § 7, 8 a 11 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. k jiným činnostem a účelům, než splácení úvěru. Navíc správa domu a pozemku má zahrnovat pouze nezbytné náklady. Žalobce tímto postupem nutí žalovaného řadu let splácet úvěr, se kterým žalovaný nesouhlasil a který žalobce čerpal v rozporu se stanovami a zákonem. Dále žalovaný namítá, že okresní soud věc nesprávně posoudil dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ačkoli ji měl posoudit dle přechodného ustanovení § 3063 o. z. podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, podle kterého žalobce vznikl. Ani tento zákon, ani občanský zákoník v § 1128 a § 1180 žalovanému neukládá žádnou povinnost hradit příspěvek na správu domu formou záloh na budoucí výdaje. Občanský zákoník ani nestanoví oprávnění shromáždění rozhodnout o platbě příspěvku na správu předem formou záloh. Rovněž žádný předpis nezná pojem fond oprav uvedený v zápise ze shromáždění, žalovaný není tedy povinen na takto nejasný účel či fond cokoli hradit. Pojem příspěvku na správu domu a pozemku existuje až od 1. 1. 2014. Žalobce nevymezil, na jaké účely příspěvek

míní vybírat, zda jde o krátkodobé zálohy, dlouhodobé zálohy, nebo platby na zhodnocení domu. Žalobce nerozlišuje příspěvek rozpočítaný dle spoluvlastnického podílu a příspěvek počítaný dle počtu bytových jednotek, dle § 1180 o. z. je nutno tyto dva typy rozlišovat. Žalobce nikdy nestanovil dle zákona a stanov plánované budoucí výdaje na správu domu a pozemku a rozpočet, podle kterého by výši příspěvku stanovil. Výši tedy stanovil zcela dle své libovůle a bez odůvodnění očekávaných výdajů. Nikdy žalobce nevyomezil, na jaký konkrétní účel příspěvek vybírá. Příspěvky nikdy nevyúčtoval za účetní období, tedy kolik a na jaký účel příspěvky dosud použil, kolik zůstalo. Dále má žalovaný za to, že žalobce je případně pouze oprávněn po něm chtít pouze platbu za reálně vynaložené náklady, a to v poměru odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu 25 %. Nelze po něm požadovat hradit příspěvky formou záloh na neurčité a předem neschválené záměry. Žalobce hospodaří s příspěvky netransparentně a není zřejmé, na co je vynakládá. Žalovaný se po deseti letech sporů nemůže dostat ani k nahlédnutí do účetnictví žalobce, ač má na to ze zákona jako člen žalobce nárok. Žalobce tedy po něm požaduje platit příspěvek, jehož výši, účel a řádné schválení podle stanov neprokázal. Dále žalovaný namítá, že se nemůže bránit na shromážděních, kdy jeho námítky na schůzích nejsou protokolovány, zápisy ze shromáždění neodpovídají zvukovému záznamu a skutečnému průběhu shromáždění, zápisy neobsahují poměry hlasů, kterým měla být rozhodnutí přijata. Zápisy ze shromáždění nemají žádné přílohy. Konkrétně shromáždění dne 29. 4. 2010 a tvrzená rozhodnutí tam přijatá byla nezákonná z 15 důvodů, např. existuje rozpor mezi zápisem a zvukovým záznamem ze shromáždění, byla padělaná prezenční listina, shromáždění trpělo nedostatkem usnášeníschopnosti shromáždění pro schválení úvěru, nepřítomní vlastníci nemohli hlasovat prostřednictvím jejich zástupců na základě plných mocí, podle zápisu o shromáždění nebylo o ničem hlasováno, pouze se shodli na převzetí úvěru, úvěr však nebyl schválen potřebnou většinou vlastníků jednotek a dále žalovaný poukazuje na vlastnickou strukturu v domě ke dni konání shromáždění. V průběhu shromáždění vlastníků jednotek dne 11. 2. 2014 nebyl řádně zvolen pan Nevařila, nebylo rozhodnuto o snížení příspěvku, žádné usnesení z tohoto dne neexistuje. V průběhu shromáždění vlastníků jednotek dne 1. 11. 2016 – nebyla zvýšena výše příspěvku na 35 Kč. Výše příspěvku na správu domu a pozemku, rovněž uzavření mandátní smlouvy se správcem domu není důležitou záležitostí a soudního přezkumu rozhodnutí shromáždění vlastníků se tedy žalovaný nemůže domáhat. Pokud podal žalobu na neplatnost rozhodnutí či shromáždění, byla zamítnuta s tím, že nebylo hlasováno a není tedy o čem rozhodovat. Jelikož žaloba na neplatnost shromáždění či rozhodnutí tam přijatých není možná, musí své námítky uplatňovat v jednotlivých řízeních vůči němu vedených. Dále namítal, že předseda žalobce není oprávněn jakékoli nedoplatky vymáhat a zastupovat žalobce, že změna výše nájemného k datu 1. 3. 2014 a 1. 12. 2016 nebyla žalovanému doručena, žalovaný namítá započtení svých pohledávek vůči žalobci z vyúčtování za roky 2013 a 2014 a namítá, že žalovaný mu nezapočetl platby 800 Kč měsíčně. Dále namítal, že co do částky 22 885 Kč byl žalobce zcela neúspěšný, znalecký posudek byl vyhotoven pouze pro účely rozhodnutí o této částce. Přesto bylo žalovanému uloženo nahradit náklady řízení státu na znalecký posudek podle poměru úspěchu a neúspěchu dle celého předmětu řízení.

3. Žalobce navrhl potvrzení rozsudku jako věcně správného.
4. Podle § 202 odst. 2 o. s. ř. odvolání není přípustné proti rozsudku vydanému v řízení, jehož předmětem bylo v době vydání rozsudku peněžitě plnění nepřevyšující 10 000 Kč, k příslušenství pohledávky se přitom nepřihlíží; to neplatí u rozsudku pro uznání a u rozsudku pro zmeškání.
5. Pokud jde o odvolání žalovaného vůči výroku I. proti částce 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, není odvolání dle § 202 odst. 2 o. s. ř. přípustné, neboť bylo rozhodnuto o předmětu řízení nepřevyšujícím při peněžitě plnění 10 000 Kč. Námítka žalovaného, že dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2016, sp. zn. 21 Cdo 3480/2015, je odvolání přípustné i tehdy, pokud jednotlivé

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.

nároky se samostatným skutkovým základem přesáhnou částku 10 000 Kč ve svém souhrnu, není důvodná. Toto rozhodnutí uvedené žalovaným se týká ustanovení § 202 odst. 2 o. s. ř. účinného do 29. 9. 2017, tedy před novelou č. 296/2017 Sb. Podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2018, sp. zn. 25 Cdo 1791/2018, *Podle právní úpravy účinné od 30. 9. 2017 není dovolání přípustné, jestliže žádný z nároků se samostatným skutkovým základem, které jsou předmětem dovolacího řízení, není nárokem na peněžité plnění přesahující 50 000 Kč (ledaže jde o vztahy ze spotřebitelských smluv a o pracovníprávní vztahy)*. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 296/2017 Sb. kterým byl mimo jiné změněno ustanovení § 202 odst. 2 o. s. ř. *Cílem této změny je zajištění konzistentnosti zákona. Návrh sjednocuje ustanovení § 202 s ustanovením § 238, jež je měněno za účelem omezení přípustnosti dovolání. Změna ustanovení § 202 je tak pouze promítnutím této změny do odpovídající úpravy v rámci odvolání. Viz podrobněji odůvodnění k ustanovení § 238*. Koncepce přípustnosti odvolání v případě více projednávaných nároků je tedy obdobná přípustnosti dovolání dle ustanovení § 238 odst. 3 o. s. ř. V projednávané věci z vlastnictví bytové jednotky vznikají vlastníkům mimo jiné povinnosti hradit příspěvek na správu domu a pozemku dle podílu na společných částech (§1180 odst. 1 o. z.), platby na náklady spojené se správou domu a bytu rozpočítané podle počtu jednotek (§ 1180 odst. 2 o. z.), zálohy na služby spojené s užíváním bytu a hradit případný nedoplatek (§ 1181 o. z.). Tato plnění, byť všechna vychází z vlastnictví bytové jednotky, mají samostatný skutkový základ, mohou být samostatně žalována. Samostatnost těchto nároků, a tedy i posuzování každého nároku zvlášť pro účely rozhodnutí o přípustnosti dovolání, shledává i Nejvyšší soud - např. usnesení ze dne 15. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 415/2020. *V posuzovaném případě odvolací soud potvrdil výroky rozsudku soudu prvního stupně v částkách 29 370 Kč za příspěvek na správu domu a pozemku od června 2011 do srpna 2012, 17 419 Kč a 17 327 Kč za vyúčtování služeb za rok 2011 a 2012. Jelikož tyto dílčí nároky mají odlišnou povahu (jde o nároky se samostatným skutkovým základem), přičemž jednotlivá plnění nepřevyšují 50 000 Kč, je přípustnost dovolání vyloučena ustanovením § 238 odst. 1 písm. c) o. s. ř., aniž by na tento závěr měla vliv okolnost, že součet výše plnění ze všech samostatných nároků částku 50 000 Kč přesahuje.* (dále např. rozhodnutí ze dne 11. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3414/2019). Obdobně např. při náhradě škody z jedné škodní události zpravidla vzniká vícero nároků např. náhrada škody, nemajetkové újmy v podobě bolestného, překážky lepší budoucnosti, ušlé mzdy po dobu pracovní neschopnosti a po skončení pracovní neschopnosti (viz výše citované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2018, sp. zn. 25 Cdo 1791/2018). Obdobně z nezákonného trestního stíhání jsou požadovány např. náklady obhajoby, náklady za výkon trestu, nemajetková újma, kdy Nejvyšší soud jednotlivé nároky posuzuje rovněž samostatně co do limitu 50 000 Kč (např. usnesení ze dne 29. 7. 2020, sp. zn. 30 Cdo 3257/2019).

6. Platba vlastníků jednotek na náklady spojené se zajištěním správy domu a pozemku externím správcem v částce 144 Kč měsíčně, kdy celkem žalovaná částka činila 2 736 Kč, tedy nepřesahuje hranici 10 000 Kč. Odvolací soud tedy odvolání žalovaného v této části pro nepřípustnost odmítl podle § 202 odst. 2 a § 218 písmeno c) o. s. ř. a námitkami žalovaného stran mandátní smlouvy a odměny správce se nezabýval.
7. Odvolací soud tak přezkoumal v rozsahu přípustného odvolání rozsudek okresního soudu včetně řízení, které předcházelo jeho vydání pouze v části týkající se příspěvku za správu domu a pozemku ve výši 55.561 Kč s přísl., a dospěl k závěru, že odvolání je částečně nedůvodné a částečně důvodné, pokud jde o náklady řízení státu.
8. Okresní soud vyšel ze zjištění, že žalovaný je členem žalobce a vlastníkem jednotky č. _____ Podle čl. XIV odst. 2 písm. a) stanov žalobce účinných do 11. 1. 2016 a podle čl. 4.2. písm. g) stanov žalobce účinných od 11. 1. 2016 je žalovaný povinen hradit 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

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.

domu a pozemku za období od června 2015 do prosince 2016. 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. Po právní stránce dospěl okresní soud k závěru, že nárok žalobce na zaplacení 55 561 Kč z titulu nezaplacených příspěvků na správu domu a pozemku je v souladu s ustanovením § 1180 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku (dále i jen 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. Námitky žalovaného vůči aktivní legitimaci žalobce a oprávněnosti předsedy žalobce jednat jménem žalobce k vymáhání dlužných příspěvků neshledal dle ust. § 1194 o. z., původně též ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. důvodnými. Námitky vůči průběhu schůzí vlastníků jednotek, jež rozhodovaly o stanovení výše příspěvku, okresní soud neshledal důvodnými, neboť dle ustálené judikatury tyto námitky lze posuzovat pouze v řízení podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zák. č. 72/1994 Sb., resp. § 1209 odst. 1 o. z. v řízení o úhradu příspěvku je uplatnit nelze. Námitky stran neexistence pojmu fond oprav neshledal důvodnými, kdy jde o zažitý pojem příspěvku na správu domu a pozemku. Pokud jde o povinnost vyúčtovávat tyto příspěvky, pak je není nutno každý rok vyúčtovávat a okresní soud poukázal na rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 11 Co 259/2017 ze dne 26. 1. 2018.

9. Pokud jde o skutková zjištění učiněná okresním soudem, odvolací soud je považuje pro právní posouzení věci za dostatečná a úplná. Okresní soud podrobně v odstavci 47 hodnotí provedené důkazy jednotlivě a v souhrnu a přehledně uvádí zjištěný skutkový stav v odstavci 48. V podrobnostech odvolací soud na tento zjištěný skutkový stav odkazuje. Vzhledem k právnímu závěru okresního soudu stran nemožnosti soudního přezkumu průběhu a rozhodnutí shromáždění vlastníků mimo režim ustanovení § 11 zákona o vlastnictví bytů a 1209 o. z., jenž odvolací soud sdílí, by bylo další provádění důkazů, které by měly zpochybňovat průběh shromáždění a otázku rozhodnutí či nerozhodnutí o výši příspěvku na správu domu, nedůvodné. Stran tvrzeného zápočtu, při závěru okresního soudu o pouhém neurčitěm záměru žalovaného provést zápočet, bylo provedení důkazu rovněž nadbytečné. Odvolací námitku, že okresní soud neprovedl všechny žalovaným navržené důkazy, odvolací soud tedy neshledal důvodnou.
10. Okresní soud na správně zjištěný skutkový stav rovněž aplikoval dle odvolacího soudu v souladu s ustanovením § 3041 odst. 1 o. z. (*Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.*) odpovídající zákonná ustanovení § 1180 o. z. ve spojení se stanovami žalobce účinných do 11. 1. 2016 a účinných od 11. 1. 2016. Ustanovení § 3063 o. z., na které odkazuje žalovaný, se dotýká pouze otázky nabývání vlastnického práva k bytovým jednotkám. U společenství vlastníků jednotek vzniklých dle zákona č. 72/1994 Sb. se převody bytových jednotek řídí i po 1. 1. 2014 dosavadními předpisy. Ustanovení § 3063 o. z. tedy nestanoví, že by se poměry společenství vlastníků jednotek založených dle zákona č. 72/1994 Sb. a vztahy s jeho členy měly nadále řídit tímto zákonem, ale naopak § 3041 o. z. stanoví, že tyto poměry se od 1. 1. 2014 řídí občanským zákoníkem. S námitkami žalovaného se okresní soud podrobně vypořádal v odstavcích 68 až 77 rozsudku. Žalovaný v odvolání opakuje námitky, kterými se okresní soud zabýval.
11. Pokud jde o odvolací námitky týkající se podle žalovaného nesprávného hospodaření společenství vlastníků jednotek, zejména převzetí úvěru, nestanovení účelu a odůvodnění výše příspěvku na správu domu a pozemku, nevedení rozpočtu, neprovádění vyúčtování přijatých a užitých příspěvků, je věcí žalovaného a dalších vlastníků jednotek, aby buď sami v orgánech společenství vykonávali činnost ve prospěch společenství dle právních předpisů a stanov nebo, aby spoluvlastníci kontrolovali výkon této činnosti, aby požadovali řádné a průhledné hospodaření s prostředky společenství, a je na spoluvlastnících, aby požadovali náhradu škody nezákonným postupem členů orgánů případně způsobené nebo aby tyto členy orgánů vyměnili. Pokud ostatní spoluvlastníci s takovýmto postupem společenství souhlasí, nebo jsou k němu

lhostejní, lze namítat neplatnost rozhodnutí včetně procedurálních předpokladů jejich přijetí dle § 1209 o. z. Námitky žalovaného proti schůzi shromáždění z 29. 4. 2010, lze namítat pouze v žalobě dle § 11 odst. 3 zákona o bytech 72/1994 Sb. (k tomu ustálený závěr Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010). Obdobně platí, že rozhodlo-li shromáždění vlastníků dne 11. 2. 2014 a dne 1. 11. 2016 o záležitosti, která patří do jeho působnosti dle § 1208 o. z., mohou soudy zkoumat pouze to, zda přijaté usnesení bylo napadeno žalobou na určení jeho neplatnosti podle § 1209 o. z. Nestalo-li se tak, nemohou soudy (ani jako otázku předběžnou) posuzovat, zda bylo přijato v souladu se zákonem a stanovami, ale mají z tohoto usnesení vycházet (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018 sp. zn. 26 Cdo 287/2018). Zákonodárce limituje zásahy do činnosti společenství vlastníků jednotek a do právní jistoty jak osobním tak časovým omezením možnosti zpochybňování procesu a výsledku rozhodnutí shromáždění. V řízení o úhradu příspěvku na správu domu a pozemku pak nelze námitky nezákonnosti či rozporu se stanovami vůči rozhodnutím a průběhu shromáždění tedy projednávat. S ohledem na správná skutková zjištění, že shromáždění rozhodlo o výši příspěvku dne 11. 2. 2014 a 1. 11. 2016 za jeden metr čtvereční podlahové plochy, tedy o záležitosti, jež spadá do jeho pravomoci, je požadavek žalobce na úhradu částky 55 561 Kč s příslušenstvím důvodný. Námitka nerozlišení příspěvku dle spoluvlastnického podílu a dle počtu jednotek rovněž není důvodná, kdy žalobce rozlišil příspěvek dle spoluvlastnického podílu (tj. dle podlahové plochy) a příspěvek podle počtu bytových jednotek (144 Kč za každou bytovou jednotku).

12. Nad rámec výše uvedeného odvolací soud poukazuje i na závěry rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. 8. 2017, č. j. 57 Co 655/2016-206, který rozhodl o v podstatě totožné věci mezi účastníky, kdy šlo o platby příspěvku na správu domu a pozemku za období září 2013 až leden 2014 tak, že potvrdil rozsudek ukládající žalovanému povinnost tyto příspěvky hradit, kdy s ohledem na judikaturu nelze přezkoumávat platnost rozhodnutí přijatého na shromáždění vlastníků jednotek dne 29. 4. 2010.
13. Pokud jde o námitku neexistence právní úpravy fondu oprav a neexistence povinnosti platit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh, je nutno uvést, že zákon skutečně nezná pojem fond oprav, který je však zpravidla nejen laickou veřejností chápán jako fond pro již proběhlé nebo budoucí opravy, úpravy a údržbu společných částí domu. Jde tedy o laický výraz pro příspěvek na správu domu a pozemku upravený v ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a v § 1180 občanského zákoníku, jehož výši pro příští období stanoví dle § 1208 písmeno c) o. z. shromáždění a rovněž rozhodne o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Správa domu a pozemku pokrývá dle § 1189 o. z. 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 nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, 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.* Tedy laické chápání výrazu fond oprav, se shoduje právě s výše uvedeným zákonným vymezením příspěvku na správu domu a pozemku uvedeným výše. Ostatně soudy rovněž s tímto termínem fond oprav běžně pracují (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2017 sp. zn. 26 Cdo 4567/2016 *Skutečný význam napadeného usnesení tak spočívá ve zvýšení plateb do fondu oprav. Otázkou, zda a popřípadě kdy je míra závažnosti usnesení o navýšení plateb do fondu oprav natolik intenzivní, že tuto záležitost lze hodnotit jako „důležitou“, se Nejvyšší soud zabýval ...*, nebo rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. ledna 2018 sp. zn. 11 Co 259/2017. *Vzhledem k tomu, že předmětem žaloby je placení do fondu oprav za období od února 2015 do dubna 2017, je nutno aplikovat § 1180 o. z., účinného od 1. 1. 2014.*). Názor žalovaného, že žádný zákon mu neukládá povinnost hradit platby na „fond oprav“, tedy není přílehlavý. Závěru okresního soudu, že v případě výrazu fond oprav jde o zažitý termín a synonymum pro příspěvek na správu domu a pozemku tedy nelze nic vytknout. Pokud jde o námitku žalovaného, že tyto

platby do fondu oprav, nebyly po skončení roku vyúčtovány a vráceny vlastníkům jednotek, je nutno poukázat na to, že příspěvek na správu domu a pozemku má skutečně formu záloh (§ 1208 o. z. určuje jejich výši na příští období, tedy formou záloh a nikoli plateb na již v minulosti vynaložené náklady a rovněž § 8 písmeno b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. pod správu domu a pozemku zahrnuje *stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku*, rovněž § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů hovoří o skládání záloh na příspěvky na správu domu a pozemku). Nicméně o vyúčtování či vypořádání těchto záloh, včetně případného vrácení rozhoduje dle § 1208 o. z. shromáždění. Zákon a zpravidla i stanovy tedy ponechávají rozhodnutí shromáždění, zda zálohy ponechá nevyúčtované i pro další období (např. spoří více let na plánovanou výměnu výtahu apod.), nebo zda vyúčtuje zálohy oproti již vynaloženým nákladům na správu domu a pozemku, rovněž může shromáždění rozhodnout, jak naloží s případným kladným zůstatkem, tj. zda jej ponechá pro další období nebo rozhodne o vrácení nepoužitých příspěvků vlastníkům. Pokud shromáždění nijak nerozhodne, nemohou být příspěvky vráceny vlastníkům jednotek. Odvolací soud tedy sdílí právní závěr rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. ledna 2018 sp. zn. 11 Co 259/2017, že platby příspěvku na správu domu a pozemku není nutno vyúčtovat každý rok, pokud ta neurčují stanovy či rozhodnutí shromáždění. Obdobně usnesení Ústavního soudu ze dne 19. března 2019, sp. zn. II. ÚS 1484/18. *Výše příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku se nemusí vztahovat ke konkrétní, shromážděním vlastníků odsouhlasené realizaci oprav; finanční prostředky je naopak vhodné kumulovat pro zajištění potřebné údržby a oprav, které bude nezbytné provést v budoucím období.*

14. Z vymezení pojmu správa domu a pozemku v ustanovení § 1189 (viz pojem *zlepšení společných částí*) o. z. i § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví domů je zřejmé, že kromě zachování samotné nemovitosti zahrnuje rovněž úpravy společných částí domu, tedy i zateplení celého domu. Pokud toto není společenství schopno financovat vlastními prostředky, je oprávněno čerpat na tuto činnost úvěr. Je tedy zřejmé, že splácení takového úvěru, užitého na správu domu a pozemku včetně zlepšení společných částí domu zateplením fasády, může a zcela pravidelně je zajištěno právě z příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku. Námitka, že z příspěvku na správu domu a pozemku nelze hradit úvěr na zateplení domu, tedy rovněž není důvodná. Rovněž námitka, že příspěvek na správu domu a pozemku má zahrnovat jen nezbytné výdaje, není důvodná, kdy správa, jak uvedeno výše, může směřovat nejen k zachování, ale i ke zlepšení celého domu. Je věcí společenství vlastníků jednotek, jak se rozhodne společné části domu udržovat či zlepšovat, a může tak učinit i proti vůli přehlasovaných vlastníků.
15. Pokud jde o námitku neoprávněnosti předsedy zastupovat společenství při vymáhání nedoplatek, odkazuje odvolací soud na přílehlavé odůvodnění v odstavci 69 rozsudku okresního soudu. Pokud jde o námitku započtení tvrzených přeplatek za služby za roky 2013 a 2014 či plateb 800 Kč měsíčně, pak žalovaný nikdy konkrétně neuvedl jakou pohledávku, v jaké výši, a proti jaké pohledávce žalobce započítává. Uvedl pouze obecné tvrzení o reklamaci vyúčtování a platbě 800 Kč měsíčně. Nikdy netvrdil ani neprokázal provedení jednostranného zápočtu vůči žalobci a jeho doručení žalobci. Dokud započtení nebylo ze strany žalovaného učiněno, nelze se zabývat pouhými neurčitými záměry zápočet provést. Pokud jde o námitku nedoručení změny výše příspěvku, odkazuje odvolací soud rovněž na skutková zjištění okresního soudu, že žalovaný byl přítomen shromáždění dne 1. 11. 2016, o výši příspěvku věděl a že o výši příspěvku od 1. 3. 2014 byl informován Městem Nový Jičín (odst. 12 a 13 rozsudku okresního soudu).
16. Odvolací soud tedy potvrdil rozsudek okresního soudu v části výroku I. o zaplacení 55.561 Kč s příslušenstvím a výroku III. jako věcně správný dle § 219 o. s. ř.
17. Důvodnou však odvolací soud shledal odvolací námitku vůči výroku IV. a závislém výroku V. Ve věci byl zpracován znalecký posudek pro účely rozhodnutí o platbách za služby spojené s užíváním bytu za rok 2013. V této části byla žaloba zamítnuta výrokem II. a žalovaný byl v této části předmětu řízení zcela úspěšný. Proto má stát podle § 148 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu

nákladů pouze vůči neúspěšnému žalobci. Odvolací soud tedy změnil podle § 220 odst. 1 o. s. ř. výroky IV. a V. rozsudku a uložil žalobci povinnost nahradit státu náklady na znalecký posudek ve výši 11 016 Kč.

18. Jelikož žalobce byl v odvolacím řízení ve věci samé zcela úspěšný, má nárok na náhradu nákladů odvolacího řízení dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný je povinen nahradit žalobci odměnu za vyjádření k odvolání, za účast u odvolacího jednání za tři započaté dvouhodiny, tedy za čtyři úkony právní služby po 3 460 Kč dle § 7 odst. 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu odměna činí 13 840 Kč; k tomu náhradu hotových výdajů za čtyři úkony 1 200 Kč dle § 13 advokátního tarifu; cestovné 677,60 Kč (ujeto 116 km z Rožnova pod Radhoštěm do Ostravy a zpět, vozem se spotřebou 5,3 l na 100 km, náhradě 4,40 Kč za km a ceně nafty 27,20 Kč za litr dle vyhlášky č. 589/2020 Sb.); náhradu za ztrátu času cestou k jednání a zpět za čtyři půlhodiny 400 Kč a za přerušení jednání na 40 minut 200 Kč dle § 14 advokátního tarifu; náhradu za DPH 3426,70 Kč dle § 137 odst. 3 o. s. ř. (21 % z 16 317,60). Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady odvolacího řízení celkem 19 744,30 Kč k rukám jeho právního zástupce.

Poučení:

Protí tomuto rozhodnutí je **dovolání přípustné**, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je možno podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně.

Ostrava 1. března 2021

JUDr. Radmila Baďurová v. r.
předsedkyně senátu

Monika
Herdinová

Digitálně podepsal
Monika Herdinová
Datum: 2021.03.26
14:14:48 +01'00'

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.