

Z fondu oprav – evidence nákladů za rok 2013 bylo zjištěno, že při zůstatku ke dni 30.6.2013 ve výši 78.314,87 Kč činily příjmy za rok 2013 celkem 10.856,28 Kč a úhrady za rok 2013 celkem 12.327,50 Kč, což znamená, že zůstatek k 31.12.2013 činil 76.843,65 Kč. Z fondu oprav – evidence nákladů za rok 2014 bylo zjištěno, že při zůstatku ke dni 31.12.2013 ve výši 76.843,65 Kč činily příjmy za rok 2014 celkem 50.544,08 Kč a úhrady za rok 2014 celkem 18.975,- Kč, což znamená, že zůstatek k 31.12.2014 činil 108.412,73 Kč.

Z pozvánky na schůzi žalobce dne 30.8.2015 je patrné, že tato byla zaslaná mailem mj. i žalovanému, a to dne 14.8.2015.

Z potvrzení ze dne 4.1.2013 je patrné, že bylo žalovaným za žalobce podepsáno, že bylo uhrazeno 19.860,- Kč za pojištění u Allianz a.s.

Z dopisu ze dne 8.9.2014 je patrné, že žalobce vyzval žalovaného k vrácení peněz, které žalovaný obdržel ve výši 90.170,- Kč od firmy .

Z dopisu žalobce ze dne 25.6.2015 je patrné, že žalovaný byl vyzván k doložení všech účetních dokladů kvůli zadání účetnictví za rok 2013 a 2014.

Z dopisu bez uvedení data je zřejmé, že žalovaný vyzval k předložení účetnictví Domovní a bytovou správu města Písku.

Z dopisu Domovní a bytové správy města Písku ze dne 18.6.2013 vyplývá, že 4.6.2013 došlo z její strany k odstoupení od smlouvy se žalobcem, přičemž fakticky správa skončí dne 30.6.2013.

Z dopisu Domovní a bytové správy města Písku ze dne 15.1.2014 vyplývá, že žalovaný byl vyzván k doložení podkladů kvůli rozúčtování služeb za 1. pololetí roku 2013.

Z výpisu z účtu žalobce č. 35-9521830297/0100 vyplývá, že byla OSSZ Písek uhrazena částka 2.414,- Kč.

Soud měl k dispozici i korespondenci e-mailem mezi žalobcem a žalovaným dne 4.3.2014 a 17.6.2014 a 16.7.2014 a 19.8.2014 a 27.8.2014 a 30.8.2015 a 28.7.2014 a 24.7.2014 a 9.9.2015, pozvánku ze dne 2.4.2014 na schůzi žalobce dne 13.4.2014, dopis Domovní a bytové správy města Písku ze dne 7.7.2014, dopis ze dne 24.10.2011 o oznámení změny vlastníka bytu na žalovaného, přehled fondu oprav žalovaného za rok 2012 se zůstatkem 86.754,21 Kč ke dni 16.1.2013, přehled fondu oprav žalovaného za rok 2012 se zůstatkem 55.187,55 Kč ke dni 15.4.2013.

Ze zápisu ze schůze žalobce ze dne 13.4.2014 je mj. patrné, že žalovaný nedoložil materiály a nemohla tak být vypracována účetní uzávěrka za rok 2012. Ze zápisu ze schůze výboru ze dne 13.4.2014 je mj. patrné, že předsedou výboru byl zvolen a místopředsedou .

Soud měl k dispozici účetnictví za rok 2013, vedené , a to hlavní knihu, předvahu a náklady a výnosy.

Ze smlouvy o dílo ze dne 20.12.2011 vyplynulo, že žalovaný objednal okna a byla mu vystavena zálohová faktura na 38.500,- Kč, když cena díla činila celkem 51.402,- Kč.

Ze svědectví daňového poradce, soud zjistil, že žalobce byl jeho klientem, když svědka oslovil žalovaný, aby vypracoval daňové přiznání žalobce za rok 2013 a následně chtěl vést jakousi účetní evidenci, k čemuž předal žalovaný svědkovi materiály.

Pak za žalobce vystupoval [redacted], kterému svědek následně asi po půl roce vrátil převzaté materiály, protože firma svědka zjistila, že není softwarově ani jinak vybavena na to, aby vedla kompletní evidenci jakéhokoli společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), natož vyčíslování vyúčtování a řešení veškeré dokumentace ve vztahu k účastníkům SVJ. Navíc nebylo na co navazovat, neboť se nedařilo sehnat podklady z předchozích let, bylo však žalovaným předáno účetnictví vedené do 30.6.2013 DBS do 30.6.2013. Daňové přiznání za rok 2013 bylo podáno finančnímu úřadu a dokumenty nazvané „Hlavní kniha“ a „Předvaha vysčítaná po skupinách“ byly předloženy žalobci dne 24.9.2015“, asi p. [redacted]. Se žalovaným probíhala komunikace přes mail, podklady byly žalovanému zaslány v digitální podobě, doplňovaly se maximálně čísla účtů, které byly dva.

Z výslechu svědka [redacted] soud zjistil, že jde o předsedu žalobce, kterým je asi půl roku a v domě v bytě po rodičích bydlí asi 2 roky. Platby za užívání bytu jsou stále stejné cca 2.900,- Kč. Svědek se všech schůzí žalobce účastnil. V domě se měnila plastová okna, cenovou nabídku svědek neviděl a řešilo se vymalování, které realizovala nějaká firma. Žalobce opakovaně řešil na schůzích doložení dokumentace od žalovaného, kvůli jehož výběrům z účtu bez vědomí DBS přestalo DBS vést správu domu. Tři vlastníci včetně žalovaného dluží žalobci za užívání bytu. K započtení částek investovaných [redacted]

[redacted] do účetnictví žalobce nikdy nedošlo. Ohledně schůze v březnu 2014 si svědek detaily nepamatuje, pouze jednání o 90.000,- Kč vrácených pojišťovnou. V dubnu 2014 se konalo shromáždění vlastníků jednotek žalobce, na kterém byl žalovaný odvolán ze své funkce, o čemž byl sepsán zápis, podrobnosti si svědek nepamatuje. Svědek neví, kdo uzavřel smlouvu s PB Realin. Žalovaný se neúčastní schůzí žalobce, přestože je na ně řádně zván. Ohledně účetní uzávěrky za rok 2012, 2013 a 2014 si svědek detaily nepamatuje, od doby obnovení správcování domu DBS řeší přípravu uzávěrky správce. Svědek obdržel vyúčtování za rok 2015. Svědek se k dlužné částce 34.270,- Kč žalovaného uvedené ve vyúčtování za rok 2015 k 1.1.2016 vyjádřil tak, že platí částka uvedená v žalobě. K reklamaci žalovaného ze dne 28.6.2016 se svědek nijak konkrétně nevyjádřil, a to ani k tomu, zda a jak byla reklamáce řešena. Zda nějaká schůze či shromáždění žalobce stanovovala případnou penalizaci či vyšší úroků a pokut či, zda se vychází ze zákonem stanovených vyšší sankcí, si svědek nepamatuje. Žalobu svědek nepodepsal.

Z výslechu svědka [redacted] je zřejmé, že svědek v domě č.p. 1336 v Kollárově ulici v Písku bydlí asi 30 let, za posledních 5 let se způsob plateb nákladů spojených s užíváním bytu nijak neměnil. Svědek se účastnil všech schůzí žalobce, přičemž na opakovaně se na nich řešilo, aby žalovaný donesl dokumentaci, a aby tuto i obhájil, což se nestalo. Za posledních 5 let byla v domě vyměněna okna na chodbě, došlo k výměně dveří, k jakémusi „obkopání“ domu a k opravě na střeše po požáru. K započtení dluhu vůči nějaké částce ze strany žalovaného určitě nedošlo. Žalovaný se dlouhodobě neúčastnil schůzí žalobce. Uzávěrka za rok 2012 nebyla schválena, neboť vlastníci nesouhlasili se schodkem asi 84.000,- Kč, svědek si nepamatuje, že by došlo k opravování výše schodku. Ve výboru byly funkce po 13.4.2014 rozděleny: předseda, místopředseda a člen výboru, což se do roku 2015 nezměnilo. Smlouvu s PB Realin uzavíral svědek a [redacted] na konci roku 2014, což schvalovala nějaká schůze, na všechny byl žalovaný řádně zván. Zápisy ze schůzí se pořizovaly vždy. Přístup k účtům žalobce v době fungování tříčlenného výboru, tzn. za období duben 2014 až 2015 měli všichni. Dokumenty ohledně nákladů žalobce přijímal Jiří Kulík a dokumenty společnosti PB Realin předávali [redacted] a svědek. Podklady předkládané společnosti PB Realin vyzvedával svědek a [redacted] od [redacted], a to včetně dokladů za teplo, vodné a stočné. E-mail žalobce už se nepoužívá, nástěnka existuje od roku 2012, a poslední věc, kterou svědek e-mailem žalobce posílal, bylo vyúčtování

nákladů za rok 2013 nebo 2014 žalovanému, a to v období, kdy byl členem výboru. Členové výboru mají vzájemně na sebe kontakty a svědek i na žalovaného. Ohledně doručování vyúčtování poštou svědek nic neví. Vyúčtování nákladů na jednotlivce za roky 2013, 2014 a 2015 bylo schváleno na shromáždění někdy v roce 2015. Uzávěrka za rok 2013, 2014 a 2015 zpracována ani schválena nebyla, neboť žalovaný nepředal žalobci podklady, a nemohl proto být ukončen žádný rok účetní uzávěrkou. V roce 2015 byla žalovanému ze strany žalobce zaslána výzva, aby tyto doklady předložil. Podání žaloby proti žalovanému se projednávalo. Na schůzi výboru nebyl žalovaný zván, když není jeho členem. Svědek spolupodepisoval žalobu. Zda nějaká schůze či shromáždění žalobce stanovovala případnou penalizaci či výši úroků a pokut či, zda se vychází ze zákonem stanovených výší sankcí, si svědek nepamatuje.

Z výslechu je zjištěno, že svědek koupil v roce 2012 byt v domě, kde žalovaný vykonával funkci pověřeného vlastníka. Za posledních 5 let se způsob plateb nákladů spojených s užíváním bytu nijak neměnil. Žádná větší investice či oprava se za posledních 5 let nerealizovala, dobíhala nějaká akce výměny oken a došlo k opravě střechy po požáru, vše v rozsahu maximálně desítek tisíc korun. Žalovaný získal byt od své matky v roce 2011, následně proběhly asi 3 či 4 platby zálohy na účet žalobce, od té doby ničeho žalovaný neplatí, a to ani v podobě mimořádných plateb, k žádnému započtení také nedošlo. Žalovaný byl opakovaně vyzván ze strany žalobce, aby doložil všechny doklady za dobu jeho správy a hospodaření, což dosud neučinil. K uzávěrce žalobce za rok 2012 svědek uvedl, že žalovaný mu předložil jakousi uzávěrku, kde byla i zřejmá ztráta asi 90.000,- Kč na konci roku 2012, přičemž tento tvrdil, že platil tuto částku 90.000,- Kč a další částky ze svého, následně se však ukázalo, že částku 90.000,- Kč zadržoval po 2 roky u sebe, a to počínaje rokem 2012 a nikdy jí neuložil na účet žalobce, přestože mu patřila, až když bylo podáno trestní oznámení, tak částku 90.000,- Kč předal žalovaný do úschovy Policie ČR, která následně byla poukázána pojišťovně, která ji předtím neoprávněně vyplatila. Situace nemohla být reálně taková, že by žalobce k tomuto datu bylo ve ztrátě 90.000,- Kč, došlo k zaplacení faktury dopředu na rekonstrukci střechy po požáru, ale protože firma nestihla realizovat tuto opravu do konce roku, tak se vystavil dobropis, přičemž žalovaný nezavedl do účetnictví, tzn., že neodevzdal DBS tuto listinu, a proto mohla částka zůstat u něj. Opravené vyúčtování za rok 2012 nemohl svědek předkládat, když v té době ještě ani nekomunikoval s DBS. Protože žalovaný shromáždění svolat nechtěl, svolali jej ostatní vlastníci. Situace ve výboru od schůze v dubnu 2014 do 2015 se nijak neměnila. Od společnosti PB Realin si žalobce objednal vyúčtování nákladů, konkrétně svědek a . Toto schvaloval některý z orgánů žalobce, ale kdy a který si svědek nepamatuje. Ke schválení vyúčtování nákladů na jednotlivce za rok 2013, 2014 a 2015 došlo, ale přesné datum svědek neví. Žalovaný byl zván na všechny schůze, ale nedostavoval se na ně. Chtěl pouze, aby se projednalo konkrétně to, co popsal v nějakém svém mailu nebo reakci. Vlastníci si mezi sebou sdělí termín konání schůze, žalovanému, je zasílána pozvánka na schůzi shromáždění doporučeně a samozřejmě i e-mailem. Na výbor není žalovaný zván, neboť není jeho členem. Uzávěrku za rok 2013 realizoval zřejmě .

, od kterého vyžadovali vlastníci podklady, pak neměli součinnost žalovaného a některé doklady si museli opatřit sami, nicméně vyúčtování dělala PB Realin anebo už potom DBS. Uzávěrky byly předkládány až shromáždění vlastníků, zda byly odeslány krajskému soudu, svědek neví. Zda nějaká schůze či shromáždění žalobce stanovovala případnou penalizaci či výši úroků a pokut či, zda se vychází ze zákonem stanovených výší sankcí, si svědek nepamatuje. Všichni vlastníci souhlasili s podáním žaloby na žalovaného kromě něj samého, přičemž žalovaný měl dlouhou dobu možnost obhájit svá tvrzení, okolnosti pozvání žalovaného na schůzi si svědek nepamatuje. K přehledu plateb pro žalobce od 1.1.2013 do 30.6.2014, svědek uvedl, že šlo o jakési prvotní vyčíslení, k němuž se vlastníci vyjadřovali. Žalovaný sice uváděl, že má nějaké faktury, účtenky, kterými hradil nějaké částky

žalobci, tyto však nikdy nepředložil, zapomínal, že vybíral nějaké prostředky. Žalobce vycházel pouze z částek, které byly nezpochybnitelné, protože žalovaný nevedl žádnou ani základní evidenci, žalobce proto nezapočítal pojištění domu, které ve výši 20.000,- Kč ročně platila předchůdkyně svědka v bytě. Žalovaný tvrdil, že má dluh u žalobce splacen, žádné platby navíc, které nejsou už součástí účetnictví, a to včetně podkladů od

avšak nedoložil. Poštu přebíral a doklady do účetnictví se zaváděli tak, že účetní firma obdržela podklady a udělala rozúčtování. Když se platily zálohy na energie a přišel dobropis porovnávalo se to, co skutečně poslal ten dotýčný vlastník na účet a co bylo kryto zálohami, tzn. udělalo se vyúčtování, vše je vedeno na jednom účtu, kde je zřejmé, kdo co zaplatil a co bylo zapláceno. E-mailovou korespondencí svědek se žalovaným ohledně vyjasňování dlužné částky sice vedl, avšak nějaký návrh na zápočet nikdy učiněn nebyl, neboť žalovaný nikdy nedoložil žádné doklady, jen rozporoval částky, nebylo tak proti čemu započítávat.

Svědci byli vyslechnuti jako svědci po poučení podle § 126 o.s.ř., neboť byli dotazováni nejen k období, kdy vykonávali funkci statutárního orgánu žalobce, ohledně něhož by měli být vyslyšáni dle § 126 odst. 4 o.s.ř. a § 131 o.s.ř. jako účastníci řízení, ale i k období, kdy již žádnou z těchto funkcí nevykonávali.

Soud s ohledem na neúčast žalovaného u jednání dne 8.3.2017 a na jeho omluvu a žádost o odročení, které nijak nedoložil, jednal bez účasti žalovaného dle § 101 odst. 3 o.s.ř., neboť neshledal důvod pro odročení jednání dle § 119 o.s.ř., a rozhodl na základě obsahu spisu a provedených důkazů.

Soud z provedeného dokazování zjistil následující skutkový stav. Žalovaný je dle výpisu z katastru nemovitostí vlastníkem bytu č. 5 v domě čp. 1336 v Kollárově ulici v Písku a dle evidenčního listu byl povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši 1.311,- Kč ke dni 1.11.2011, ve výši 1.333,- Kč ke dni 1.4.2012 a ve výši 1.287,- Kč od 1.1.2013. Žalobce prokázal, že do 3.6.2013 byla správcem žalobce DBS dle mandátní smlouvy ze dne 11.6.2007 ve znění dodatku ze dne 1.1.2009, když došlo k odstoupení od mandátní smlouvy dne 22.5.2013 pro porušení čl. X. odst. 3 ze strany žalovaného jako pověřeného vlastníka žalobce pro neoprávněný výběr částky z účtu žalobce a tento výkon správy DBS skončil dle oznámení ze dne 18.6.2013 ke dni 30.6.2013. Následně vykonával správu žalobce jako pověřený vlastník žalovaný, který byl dne 13.4.2014 nahrazen výborem, což vyplývá ze zápisu ze schůze žalobce ze dne 13.4.2014, kde byl předsedou zvolen

a místopředsedou . Protože žalovaný jako pověřený vlastník neprovedl vyúčtování služeb za období od 1.7.2013, výbor v čele s předsedou pro období od 1.7.2013 do 31.12.2015 pověřil resp. objednal realizaci vyúčtování služeb u společnosti PB-REALIN spol. s r.o., což je zřejmé z faktur č. 23/2015, č. 72/2015 a 31/2016 na částky 4.000,- Kč, 6.000,- Kč a 4.000,- Kč. Podle smlouvy o obstarání správy domu ze dne 17.2.2016 se od 1.1.2016 stala správcem žalobce opět DBS a ve smyslu souhlasu žalobce na schůzi dne 30.8.2015, na níž byl odvolán z výboru žalovaný, který byl mailem dne 14.8.2015 vyrozuměn o konání shromáždění, byli zvoleni noví členové výboru a tito si na schůzi výboru tentýž den zvolili předsedou . Vyúčtování služeb za rok 2013 a za rok 2014 nebylo dle obálky ze dne 24.7.2015 a podacího lístku možno doručit žalovanému, a proto mu dle zápisu ze schůze ze dne 30.8.2015 bylo toto vyúčtování zasláno mailem, přičemž všechny pozvánky na schůze shromáždění byly žalovanému, který se zpravidla těchto schůzí neúčastnil, zasílány vždy doporučeně poštou i mailem, jak je zřejmé zejména z výpovědi svědka

Podle čl. XI. stanov žalobce se úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby platila měsíčně, přičemž dle výpisů z účtu žalobce č. 107-5372640247/0100 od září 2013 do října 2015 žalobce ničeho neuhradil na zálohách za služby

spojené s užíváním bytu a dle výpisů z účtu žalobce č. 35-9521830297/0100 od ledna 2013 do května 2014 vyplývá, že žalobce ničeho neuhradil na zálohách za služby spojené s užíváním bytu. Svědek , který byl po část období, za které se žalobce domáhá po žalovaném dlužné částky, předsedou výboru, mj. uvedl, že po převzetí funkce řešil vyúčtování služeb se všemi členy, přičemž těmto zaslal předběžný přehled zaplacených záloh a vyúčtování tzn. i žalovanému. Z přehledu plateb pro žalobce od 1.1.2013 do 30.6.2014 je mj. zřejmé, že dluh žalovaného činí 30.538,- Kč a podle přehledu svědka . ze dne 16.7.2014 šlo o částku 33.112,- Kč, kterou měl dlužit žalovaný žalobci na zálohách za služby, a to při výběrech hotovosti za dobu od r. 2013 do r. 2014 (19.860,- Kč, 15.000,- Kč a 51.800,- Kč) oproti investici do odvodnění domu a malování (88.000,- Kč) a přeplatku z vyúčtování (1.149,- Kč). Dle emailové komunikace mezi žalobcem a žalovaným ze srpna 2014 žalovaný argumentoval proti tomuto přehledu tím, že výdaje žalovaného (i z jeho prostředků) celkem činily 168.785,- Kč (do oprav např. střechy domu) a čerpání spojené se správou domu činilo částku 122.902,- Kč, tudíž že má přeplatek, přičemž podobně argumentoval žalovaný i v dopise ze dne 27.3.2015, když v mezidobí došlo k opakované výzvě žalovaného ze strany žalobce, aby doložil doklady o realizace vlastních vkladů (emailová korespondence ze dne 19.8.2014 a 27.8.2014 a 30.8.2015 a 24.7.2014 a 28.7.2014), a dle dopisu DBS ze dne 15.1.2014 byl žalovaný vyzván k doložení podkladů i kvůli rozúčtování služeb za 1. pololetí roku 2013. Když ani po výzvě žalobce ze dne 25.6.2015 k doložení všech účetních dokladů kvůli zadání účetnictví za rok 2013 a 2014 žalovaný tyto nedoložil, bylo provedeno společností PB Realin spol. s r.o. vyúčtování záloh a poplatků ze dne 10.12.2014 za 2. pololetí roku 2013 (dluh žalovaného ve výši 8.747,- Kč), ze dne 20.7.2015 za rok 2014 (dluh žalovaného ve výši 22.932,- Kč) a ze dne 15.3.2016 za 1. pololetí roku 2015 (dluh žalovaného ve výši 34.270,- Kč). Upomínku k zaplacení dlužné částky ve výši 51.365,- Kč zaslal žalobce žalovanému dne 22.10.2015, přičemž podle dopisu ze dne 28.6.2016 adresovaného žalobci žalovaným je mj. zřejmé, že žalobce chtěl vysvětlit částky ve vyúčtování za rok 2015. Podle konta plateb nebyla žalovaným uhrazena částka 1.336,- Kč za listopad a prosinec 2012 a částka 1.278,- Kč za leden až říjen 2015 a podle rozúčtování služeb za období od 1.1.2011 do 31.1.2011 u bytu žalovaného č. 5 eviduje žalobce nedoplatek 196,- Kč, dle rozúčtování za období od 1.1.2012 do 31.1.2012 přeplatek 881,- Kč a za období od 1.1.2013 do 31.1.2013 přeplatek 1.149,- Kč. Žalovaný byl soudem při jednání 12.1.2017 poučen o tom, že je třeba doplnit tvrzení o tom, zda a jakým způsobem a kdy uplatnil žalovaný reklamaci k vyúčtování ze dne 24.7.2015 za rok 2013 a 2014, přičemž z provedeného dokazování pouze vyplynulo i přes poučení žalovaného dle § 118a o.s.ř. při jednání soudu, že v jednom z emailů žalovaného ze dne 28.6.2016 chce žalovaný vysvětlit některé částky ve vyúčtování za rok 2015. Pokud by soud považoval komunikaci po mailu jako reklamaci, pak tato nebyla uznána žalobcem a není ani natolik konkrétní, aby uznána být ve smyslu § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění mohla, navíc se týká jen vyúčtování za rok 2015. Soud má zato, že žalobce se pokoušel získat podklady pro účetní uzávěrku i pro vyúčtování služeb od žalovaného jako pověřeného vlastníka (viz např. dopis žalobce ze dne 25.6.2015), avšak bezúspěšně, proto správce žalobce (nejprve společnost PB Realin spol. s r.o. a následně DBS) zajistil i zpětně za období, kdy byl pověřeným vlastníkem žalobce žalovaný, tj. od 1.7.2013 do 13.4.2014, vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Soud tak má za prokázanou výši nezaplacených částek ze strany žalovaného žalobci ve výši 5.790,- Kč za rok 2012 a za rok 2013, ve výši 22.932,- Kč za rok 2014 za správu a služby, ve výši 8.550,- Kč za rok 2015 za správu a ve výši 4.320,- Kč za rok 2015 za služby. Celkem je tak důvodnou částka 41.592,- Kč, když pro částku 234,- Kč bylo řízení zastaveno podle § 96 odst. 1 o.s.ř., neboť pro tuto částku vzal žalobce žalobu zpět, jak je zřejmé z výroku I. rozsudku shora.

Žalovaný se bránil tím, že započítává na dlužnou částku náklady, které uhradil ze svých prostředků ve prospěch žalobce v době, kdy byl pověřeným vlastníkem. Dle emailové

komunikace mezi žalobcem a žalovaným ze srpna 2014 žalovaný argumentoval proti tomuto přehledu tím, že výdaje žalovaného (i z jeho prostředků) celkem činily 168.785,- Kč (do oprav např. střechy domu) a čerpání spojené se správou domu činilo částku 122.902,- Kč, že má tudíž přeplatek. Soud žalovaného poučil ve smyslu § 118a o.s.ř., že je třeba doplnit tvrzení ohledně částky, jejíž započtení se domáhá, za jaké období se této částky domáhá, a že je potřeba doplnit i to, že uvedenou upřesněnou částku zaplatil ve prospěch žalobce právě žalovaný. Žalovaný odkazoval na účetnictví, které měla vést firma

proto soud vyslechl svědka a z jeho výpovědi zjistil, že veškeré doklady zaúčtované do účetnictví žalobce za dobu 6 měsíců v roce 2014 za rok 2013 byly předány zástupcům žalobce a rovněž byly digitální cestou zaslány emailem dne 2.6.2014 žalovanému, přičemž tyto tvoří zejména doklady za nákup materiálu na výmalbu zdí, za zaplacení elektrické energie, vodného a stočného, tepla, dále za nákup materiálu na izolaci domu a další náklady v celkové výši 102.579,- Kč (součet výdajů dle účetnictví vedeného

když tyto výdaje odpovídají i peněžním pohybům v pokladně žalobce za období roku 2013 a roku 2014 (viz tabulka shora). Současně je třeba konstatovat, že součástí dokladů zaúčtovaných firmou I jsou i výdaje za maltu, omítku, barvy na malování zdí, zednické práce aj., avšak jejich výše neodpovídá částkám, jejichž započtení se domáhal žalovaný ve své obraně, a které dne 28.12.2016 specifikoval jako částky za malování společných prostor (2x3.000,- Kč), zvonkový kabel (200,- Kč), práce zedníka v chodbě vě. materiálu (2.000,- Kč + 1.700,- Kč), plechování na fasádě a světlík (2.800,- Kč), trubky (2.000,- Kč), zednické práce (3.000,- Kč), maltu a beton (1.696,- Kč), kari síť (900,- Kč), daň (1.500,- Kč) a složenou kvitanci za účetnictví (5.000,- Kč), když žalovaný existenci těchto výdajů nijak nedoložil tzn. neprokázal. Z tvrzení žalovaného i žalobce vyplynulo, že žalobce měl vedeny dva účty, přičemž z těchto účtů podle výpisů z účtu č. 107-5372640247/0100 od září 2013 do října 2015 žalovaný vybral 2.000,- Kč dne 9.10.2013, 6.500,- Kč dne 14.10.2013, 3.000,- Kč dne 23.10.2013, 3.000,- Kč dne 29.10.2013, 4.000,- Kč dne 9.12.2013, 7.000,- Kč dne 23.12.2013, 3.600,- Kč dne 4.2.2014, 4.000,- Kč dne 19.2.2014, 14.600,- Kč dne 25.2.2014, 4.100,- Kč dne 13.3.2014, 10.000,- Kč dne 14.5.2014 a podle výpisů z účtu žalobce č. 35-9521830297/0100 od ledna 2013 do května 2014 žalovaný vybral 2.700,- Kč dne 26.4.2013 tj. celkem 64.500,- Kč. Z dalších důkazů je zřejmé, že podle smlouvy o dílo ze dne 20.12.2011 žalovaný objednal okna a byla mu vystavena zálohová faktura na 38.500,- Kč, když cena díla činila celkem 51.402,- Kč, že podle potvrzení ze dne 4.1.2013 bylo žalovaným za žalobce podepsáno, že bylo uhrazeno 19.860,- Kč za pojištění u Allianz a.s., a že podle dopisu ze dne 8.9.2014 žalobce vyzval žalovaného k vrácení peněz, které žalovaný obdržel ve výši 90.170,- Kč od firmy Ohledně těchto částek však není zřejmé, kdo je komu uhradil. Protože žalovaný nezajistil vyúčtování služeb za období, kdy byl pověřeným vlastníkem žalobce, tak nelze ani dovodit, jakou část z částky 102.579,- Kč na výdajích pokryly zálohy na služby placené průběžně členy žalobce, a protože žalovaný vybral z účtů žalobce částku v celkové výši 64.500,- Kč a neprokázal, že by jakoukoliv částku zaplatil ve prospěch žalobce ze svých prostředků, tak nebylo možné dojít k částce, která by byla započitatelná proti pohledávce žalobce. A to i přesto, že soud měl k dispozici přehled fondu oprav žalovaného za rok 2012, 2013 a 2014 zůstatku ke 31.12. každého roku, ze kterého však nelze dovodit žádnou skutečnost podstatnou pro tvrzení účastníků, a zjistil mj. z korespondence mezi účastníky, že žalobce měl snahu dojít ke konkrétní částce, která by byla možná započítat žalovanému na pohledávku žalobce (viz např. návrh vyúčtování ze dne 16.7.2014 na částku 33.112,- Kč). Žalovaný vzhledem k výše popsaným zjištěním neunesl břemeno tvrzení a břemeno důkazní, pokud jde o existenci jeho pohledávky ve výši 168.785,- Kč či jakékoliv jiné pohledávky za žalobcem, která by byla započitatelná ve smyslu § 580 a násl. obč. zák. a § 3028 o.z. popř. § 1982 a násl. o.z., a to přesto, že byl řádně poučen soudem dle § 118a o.s.ř. při jednání soudu.

Žalovaný jako vlastník jednotky žalobci jako poskytovali služeb, tj. plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu, byl povinen platit zálohy na tyto služby podle § 1181 odst. 1 o.z. a podle § 2 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění, přičemž žalovaný nehradil řádně a včas zálohy na tyto služby dle § 4 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění a po obdržení vyúčtování dle § 7 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění žalovaným ze strany žalobce ze dne 24.7.2015 za rok 2013 a 2014 ani řádně neuplatnil námitky proti tomuto vyúčtování ve smyslu § 8 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění, jak je zřejmé z odůvodnění shora, proto se stala splatnou částka ve výši 5.790,- Kč za rok 2012 a za rok 2013, ve výši 22.932,- Kč za rok 2014 za správu a služby, a důvodnou je i částka ve výši 8.550,- Kč za rok 2015 za správu a ve výši 4.320,- Kč za rok 2015 za služby, to podle § 4 zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění, neboť sám žalovaný tvrdil, že ničeho na zálohách za žalované období nezaplatil, když měl za to, že došlo k započtení jeho pohledávky. Existence započitatelné pohledávky za žalobcem nebyla prokázána, soud proto uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 41.592,- Kč, jak je uvedeno ve výroku II. rozsudku shora, a to včetně příslušenství ve výši zákonného úroku z prodlení podle § 1968 odst. 1 o.z. a § 2 nař. vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění a poplatku z prodlení podle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb. ve znění účinném do 31.12.2015, neboť žalovaný se dostal se zaplacením dlužné částky do prodlení.

Nad rámec odůvodnění soud konstatuje, že se zabýval pouze skutečnostmi týkajícími se předmětu řízení, kterým je placení resp. neplacení záloh na služby žalovaným žalobci, nikoliv skutečnostmi, které by byly podstatné pro případné spory mezi účastníky týkající se jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých, k jejichž rozhodování je příslušný dle § 9 odst. 2 písm. l) o.s.ř. krajský soud.

O nákladech řízení soud rozhodl dle zásady úspěchu ve věci podle § 142 o.s.ř. a přiznal náklady řízení žalobci ve výši 3.892,- Kč, přičemž tyto tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 2.092,- Kč a za 6 úkonů po 300,- Kč za podání návrhu, vyjádření k odporu a účasti na jednání dne 7.12.2016, dne 12.1.2017, dne 2.3.2017 a dne 8.3.2017 podle § 151 odst. 3 o.s.ř. a § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 zák. č. 254/2015 Sb. v platném znění.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozhodnutím splněny řádně a včas, může se oprávněný domáhat jejich splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

**Okresní soud v Písku dne 8.3.2017**

**Mgr. Daniela Špeldová v. r.**  
**soudkyně**

Za správnost vyhotovení:  
Ivona Čapková