

Okresní soud Prachatice

V [redacted] 31.10. 2020

Žádost o informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

na základě zákona č. 106/1999 Sb. žádám o poskytnutí anonymizovaných rozhodnutí (rozsudků, usnesení, smírů) vašeho soudu sp. zn.:

8 C 79 / 2016

Kopie prosím zašlete dle vašeho uvážení do mé datové schránky IDDS: [redacted] nebo na mou e-mailovou adresu [redacted] nebo poštou na níže uvedenou adresu bydliště.

Za jejich poskytnutí předem děkuji.

S úctou

[redacted]

[redacted]

OKRESNÍ SOUD V PRACHATICÍCH

Pivovarská 3, 383 18 Prachatice,

tel.: 388 305 111, fax: 388 305 154, e-mail: podatelna@osoud.ptc.justice.cz, IDDS: iurabu8

NAŠE ZNAČKA: 22 Si 97/2020

VAŠE ZNAČKA:

DNE: 2. 11. 2020

Vážený pan

Poskytování informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane

k Vaší žádosti o podání informace podle zákona č. 106/1999 Sb. ze dne 31. 10. 2020 sděluji následující údaje:

Ve věci sp. zn. 8C 79/2016 byla vydána tato rozhodnutí, která Vám zasílám v anonymizované podobě:

- rozsudek Okresního soudu v Prachaticích ze dne 18. 5. 2017 č. j. 8C 79/2016-58
- usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. 10. 2017 č. j. 8Co 1419/2017-96
- usnesení Okresního soudu v Prachaticích ze dne 30. 4. 2018 č. j. 8C 79/2016-128
- usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. 10. 2018 č. j. 8Co 1021/2018-142

S pozdravem

místopředsedkyně Okresního soudu v Prachaticích

Příloha

dle textu



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Prachaticích rozhodl soudkyně Mgr. [REDACTED] v právní věci žalobce [REDACTED], [REDACTED], se sídlem [REDACTED], [REDACTED], IČ [REDACTED], zastoupeného [REDACTED], advokátem se sídlem [REDACTED], proti žalovanému [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale [REDACTED], zastoupenému [REDACTED], advokátem se sídlem [REDACTED], o zaplacení 47.718 Kč s příslušenstvím, takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 5.090,38 Kč spolu se:
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.01.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.02.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.03.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.04.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.05.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.06.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.07.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.08.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.09.2014 do zaplacení

- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.10.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.11.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.12.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.01.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.02.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.03.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.04.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.05.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.06.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.07.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.08.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.09.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.10.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.11.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.12.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.01.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.02.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.03.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.04.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.05.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.06.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.07.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.08.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26.09.2016 do zaplacení,
- to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

- II. Řízení se částečně **zastavuje** co do částky 42.627,62 Kč spolu se:
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.05.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.06.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 504 Kč od 01.07.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.07.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.08.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.09.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.10.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.11.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.12.2014 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.01.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.02.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.03.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.04.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.05.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.06.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.07.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.08.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.09.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.10.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.11.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.12.2015 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.01.2016 do zaplacení
 - zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.02.2016 do zaplacení

- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.03.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.04.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.05.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.06.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.07.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.08.2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1.500 Kč od 26.09.2016 do zaplacení.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 30.707 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se žalobou došlou soudu dne 03.11.2016 domáhal na žalovaném zaplacení částky 47.718 Kč s příslušenstvím, tak jak je specifikováno ve výroku I. a II. tohoto rozsudku s tím odůvodněním, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. ■■■■ v domě č. p. ■■ na adrese ■■■■, postaveném na pozemku stavební parcely č. ■■ v k. ú. ■■■■. Z tohoto titulu je žalovaný členem ■■■■ č. p. ■■ ■■■■. Žalovanému tak vznikla povinnost k úhradě pravidelných plateb za osvětlení ve výši 50 Kč za měsíc, za správu nemovitosti ve výši 150 Kč za měsíc, za studenou vodu ve výši 407 Kč za měsíc a do fondu oprav 1.043 Kč za měsíc, v celkové výši 1.650 Kč měsíčně. Od ledna roku 2014 hradil žalovaný tyto platby pouze částečně, od května 2014 již vůbec. Proto se na žalovaného žalobce dne 17.08.2016 obrátil prostřednictvím svého právního zástupce s výzvou k úhradě dlužných plateb s upozorněním, že pokud svůj dluh neuhradí, bude vůči němu postupováno soudní cestou. Žalovaný však do dne podání žaloby na svůj dluh ničeho neuhradil. Na předepsaných platbách dluží žalovaný žalobci za období od ledna roku 2014 do konce září roku 2016 částku 47.718 Kč. Výzva dle ustanovení § 142a o. s. ř. byla žalovanému zaslána dne 17.08.2016.

Ve věci byl vydán elektronický platební rozkaz, který byl zrušen k odporu žalovaného. Žalovaný v odporu namítl, že mu nevznikla povinnost hradit jednotlivé uplatněné nároky, neboť dle článku VIII odst. 1.4 stanov žalobce platí, že „zálohy nákladů na správu, krytí provozních nákladů, příspěvku do fondu oprav jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného výborem a schváleného shromážděním společenství“. Povinnost k placení částek byla někdy předepsaným způsobem schválena, z tohoto důvodu je žaloba nedůvodná. Předmětem žaloby jsou jednotlivé měsíční platby za období od roku 2014, jež by hypoteticky mohly představovat měsíční zálohy. Dle článku VIII odst. 2 stanov žalobce se však po skončení zúčtovacího období do 90 dnů provádí vyúčtování zaplacených záloh služeb. Provedením vyúčtování dochází k zániku povinnosti uhradit zálohy (pokud by byly řádně předepsány) a vzniká zcela nová povinnost (nárok) k úhradě nedoplatku (na vyplacení

přeplatku z vyúčtování). Vzhledem k provedenému vyúčtování byl požadavek na zaplacení záloh za roky 2014 a 2015 již v době podání žaloby nedůvodný a žalobě není možné vyhovět. Žalovaný svůj závazek k úhradě nedoplatku z vyúčtování ke dni podání odporu zcela uhradil. Žalovaný zejména nesouhlasí s povinností hradit účtovaný poplatek za správu nemovitosti ve výši 150 Kč, neboť tento je společenstvím hrazen na základě smlouvy, k jejímuž uzavření nebyl dán souhlas shromážděním společenství. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.

Žalobce se k odporu žalovaného vyjádřil tak, že po podání žaloby bylo žalovaným dne 25.01.2017 částečně hrazeno, jestliže žalovaný zaplatil žalobci částku 48.000 Kč, kdy při platbě uvedl, že hradí do fondu oprav za období od 5/2014 do 12/2016. Příspěvky na správu domu žalovaný považuje za neoprávněné a hradit je nehodlá. Nárok žalobce se skládá z dlužných plateb do fondu oprav ve výši 1.500 Kč měsíčně a z platby na správu domu 150 Kč měsíčně. Platba žalovaného byla započtena nejprve na úrok z prodlení ohledně části jistiny týkající se dluhu na platbách do fondu oprav a dále na jistinu. Výše úroku z prodlení ke dni 25.01.2017 činí 5.372,38 Kč, na jistinu tedy bylo započteno 42.627,62 Kč. Žalobce tedy trvá na zaplacení částky 5.090,38 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobce považuje tvrzení žalovaného za pouhou snahu vyhnout se svým povinnostem. Žalovaný se nejdříve zkoušel vyhnout platbě poplatku za správu domu tím, že u Krajského soudu v [redacted] podal žalobu na neplatnost mandátní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a paní [redacted], jejímž předmětem bylo úplatné obstarání správy nemovitosti [redacted] a odměna za tuto správu byla sjednána právě na předmětných 150 Kč měsíčně za každou bytovou jednotku. Tuto žalobu však Krajský soud v [redacted] zamítl. Žalovaný tedy přichází s novým tvrzením, že částka 150 Kč nebyla schválena v souladu se stanovami. Toto žalobce však odmítá a trvá na tom, že veškeré schůze shromáždění probíhají v souladu se stanovami. Částka na správu domu ve výši 150 Kč byla určena v souladu se stanovami, a to schválením předložené nabídky a návrhu mandátní smlouvy na shromáždění [redacted] konaném dne 21.09.2013, to je uvedeno pod položkou 3 – vedení správy domu. Na této schůzi byl přítomen i žalovaný. Přímo v textu mandátní smlouvy je doslovně uvedeno, že „odměna správci je stanovena ve výši 150 Kč měsíčně za jeden byt (včetně DPH)“. Pokud žalobce nesouhlasil s rozhodnutím přijatým shromážděním, jakožto nejvyššího orgánu [redacted] mohl a měl v zákonné prekluzivní lhůtě podat návrh k soudu, což neučinil. Když následně žalovaný obdržel evidenční list, namítal pouze chybu v tom, že není nájemce, ale vlastník, proti zálohám na správu domu ničeho nenamítal. Žalovaný byl žalobcem upomínán k zaplacení dluhu již v roce 2014, tedy se zálohou tak bytostně nesouhlasil, mohl celou věc řešit v již tento moment.

Žalovaný uvedl, že nesouhlasí se zpětvzetím žaloby, jestliže žalovaný neplnil na žalovaný nárok, kdy žalobce tvrdí, že žalovaný dluží na splatných zálohách od roku 2014, jednalo se o příspěvek žalovaného na náklady spojené s chodem domu, které žalovaný akceptuje, je si vědom toho, že tyto musí platit, nicméně v okamžiku podání žaloby žádné zálohy na platby nebyly splatné a vymahatelné. I rozhodování o částečném zastavení řízení by měl soud dle žalovaného přihlídnout k tomu, že důvodem pro částečné zastavení není konání žalovaného, kdy zaplacení na žalovanou částku.

Podle § 96 odst. 1 o. s. ř. žalobce (navrhovatel) může vzít za řízení zpět návrh na jeho zahájení, a to zčásti nebo zcela. Podle § 96 odst. 2 věty první o. s. ř. je-li návrh vzat zpět, soud řízení zcela, popřípadě v rozsahu zpětvzetí návrhu, zastaví. Podle § 96 odst. 3 o. s. ř. jestliže ostatní účastníci se zpětvzetím návrhu z vážných důvodů nesouhlasí, soud rozhodne, že zpětvzetí návrhu není účinné, nebylo-li dosud o věci rozhodnuto, pokračuje soud po právní

moci usnesení v řízení. Podle § 96 odst. 4 o. s. ř. ustanovení odst. 3 neplatí, dojde-li ke zpětvzetí návrhu dříve, než začalo jednání. Jestliže tedy žalobce vzal žalobu zpět co do částky 42.627,62 Kč se zákonným úrokem z prodlení, tak jak je specifikován ve výroku II. tohoto rozsudku, soud řízení v části v rozsahu zpětvzetí zastavil. Jestliže žalovaný s částečným zpětvzetím žaloby nesouhlasil, soud k tomuto nepřihlížel, jestliže k částečnému zpětvzetí žaloby došlo dříve, než začalo ve věci jednání. Dle soudu žalovaný i plnil na žalovaný nárok, kdy sám žalovaný uvádí, že peněžitou částku poskytl na náklady spojené s chodem domu, kdy žalovaný nárok právě představuje naprosto shodný nárok byt' ve formě záloh. Jak je tedy shora uvedeno, soud částečně řízení, co do částky 42.627,62 Kč s příslušenstvím zastavil, kdy předmětem řízení tedy zůstalo zaplacení částky 5.090,38 Kč s příslušenstvím.

Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED] v domě č. p. [REDACTED] na adrese [REDACTED] a je tedy členem žalobce Společenství [REDACTED] č. p. [REDACTED]. Jak vyplývá z notářského zápisu, sepsaného dne 16.11.2007 č. j. NZ 138/2007, N 151/2007, tohoto dne proběhla schůze shromáždění Společenství [REDACTED] č. p. [REDACTED], kdy programem schůze bylo schválení stanov společenství a volba výboru. Přítomni byli vlastníci bytových jednotek mající 100 % hlasu všech vlastníků, shromáždění bylo schopné usnášení. Všichni vlastníci bytu obdrželi návrh stanov, který byl k dispozici, a pro schválení stanov hlasovali všichni přítomní vlastníci, což je 100 % hlasů. Dále byl zvolen výbor vlastníků bytových jednotek. Dle stanov společenství vlastníků jednotek, které byly schváleny dne 16.11.2007, společenství vzniklo ke dni 30.10.2007, zřízeno bylo na dobu neurčitou. Dle článku V odst. 2 bodu 4 a 5 je člen společenství povinen zejména platit stanovené zálohy na správu a provoz společných částí domu a příspěvku na rezervu oprav domu a dále platit úhradu za služby včetně záloh na ně, a to v souladu s právními předpisy upravujícími úhradu a rozúčtování cen služeb a nedoplatky z nich vyplývající. Podle článku VIII „úhrada nákladů spojených se správou a provozem domu“ jsou členové společenství bytových jednotek povinni podílet se na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Shodně pak i členové společenství nebytových jednotek (garáží) se podílí na úhradě nákladů spojených s provozem a údržbou společných částí domu, zejména na pojištění domu, opravách a údržbě střechy, základů, hlavních svislých a vodorovných konstrukcí. Prostředky na úhradu nákladů skládají účastníci společenství na účet společenství, který bude zřízen předsedou výboru. Úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se platí. Zálohy nákladů služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotlivých jednotek účastníků společenství stanoví výbor společenství, není-li právním předpisem stanoveno jinak. Zálohy nákladů na správu, krytí provozních nákladů a příspěvků do fondu oprav jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného výborem a schváleného shromážděním společenství. Zálohy stanovené uvedeným způsobem jsou ke dni jejich splatnosti závazkem každého jednotlivého účastníka společenství vůči tomuto společenství. Fond oprav je zřízen společenstvím vlastníků k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb. Výbor společenství či pověřený vlastník je povinen jednou ročně, nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období provést vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu dle právních předpisů a zajistit úhradu přeplatku či nedoplatku. Soudu byl předložen originál knihy zápisů Společenství Vlastníků bytových jednotek [REDACTED], kdy na straně 25 této knihy je zápis schůze [REDACTED], konané dne 21.09.2013. Dle tohoto zápisu přítomni schůze byl pan [REDACTED], pan [REDACTED], paní [REDACTED], pan [REDACTED], paní [REDACTED], paní [REDACTED], pan [REDACTED].

■ a pan ■. Jako bod programu je uvedeno 1) doplnění listin, 2) účetnictví 2012, 3) vedení správy domu, posledním bodem programu je pak schválení zaplacení účetnictví za rok 2013. K bodu vedení správy domu je uvedeno hlasování – 100 % hlasy. Zápis schůze je podepsán přítomnými účastníky, kdy po předložení originálu knihy žalovaný uvedl, že tuto listinu podepsal, jeho zástupce pak doplnil, že žalovaný listinu podepsal na úvod schůze jako prezenci.

Jako mandátní smlouvy o obstarání správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností uzavřené podle ustanovení § 556 – 576 obch. zák. mezi společenstvím vlastníků bytových jednotek č. p. ■ a ■ dne 01.10.2013 bylo zjištěno, že ■ se zavazuje platně obstarávat správu nemovitosti ■, tím, že obstaravatelská činnost spočívá v jednání jménem vlastníka a na jeho účet s účinky pro něj plynoucí a v realizaci výsledku těchto jednání. V článku II. smlouvy je pak uvedeno jaké konkrétní činnosti v oblasti provozní, v oblasti údržby a oprav a v oblasti ekonomické a právní je správkyně povinna provádět a zabezpečovat jménem vlastníka nemovitosti. V článku VI. je pak ujednáno, že odměna správkyně se stanoví ve výši 150 Kč měsíčně za jeden byt (včetně DPH), celkem tedy 750 Kč za pět bytových jednotek za měsíc. Společenství vlastníků bytových jednotek ■ je smlouva uzavřena zástupcem ■.

Rozsudkem Krajského soudu v ■ ze dne 24.01.2017 č. j. 13 Cm 219/2015 – 84 bylo rozhodnuto v právní věci navrhovatele ■, nar. ■, bytem ■, proti žalovanému ■, v řízení o určení neplatnosti mandátní smlouvy ze dne 01.10.2013 tak, že návrh na zahájení řízení, jímž se navrhovatel domáhá určení neplatnosti mandátní smlouvy, uzavřené mezi ■ a ■ dne 01.10.2013, se zamítá. Dále bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení tak, že žalovanému se toto nepřiznává. V odůvodnění rozhodnutí se podává, že navrhovatel napadl platnost mandátní smlouvy uzavřené pověřeným vlastníkem dne 01.10.2013, když o odměně mandátáře bylo rozhodováno na shromáždění dne 21.09.2013. Proti rozhodnutí shromáždění vlastníků bytových jednotek, kterým byl zvolen pověřený vlastník ■ tak proti usnesení, kde bylo jednáno o odměně z 21.09.2013, nepodal navrhovatel ve lhůtě 1 měsíce od konání těchto schůzí námitky, respektive nepožádal o zaprotokolování námitky, a ani nepodal ve stejné lhůtě návrh k soudu. Jestliže navrhovatel nepostupoval podle ustanovení § 242 obchodního zákoníku ve znění platném do 31.12.2013 rozhodnutí shromáždění vlastníků nijak nenapadal, je žaloba, již se žalobce domáhá určení neplatnosti mandátní smlouvy, o níž rozhodovalo shromáždění, nedůvodná a soud jí tedy zamítl.

Dle přehledu předpisů po položkách vlastníka bytové jednotky č. ■ v domě ■ č. p. ■ - ■ za období od ledna 2014 do září 2016 bylo předepsáno na platbách osvětlení 50 Kč, za správu nemovitosti 150 Kč, za studenou vodu 407 Kč a fond oprav 1.043 Kč, celkem 1.650 Kč měsíčně. Dle přehledu předpisů a plateb za období ledna 2014 do září 2016 pak žalovaný měl celkem na uvedených platbách uhradit celkem 53.718 Kč, uhradil pouze částku 6.000 Kč, zbývá mu tedy k doplacení částka 47.718 Kč. V této částce se pak promítlo to, že k 30.06.2014 byl na službách (tedy na platbách za osvětlení a studenou vodu a správu nemovitosti v celkové částce 607 Kč) účtován poplatek ve výši 504 Kč, k 10.06.2015 pak nedoplatek minus 811 Kč a k 30.04.2016 nedoplatek ve výši minus 425 Kč.

Ve věci byli slyšeni svědci [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED], členové žalobce, tedy [REDACTED]. [REDACTED] vypověděl, že na schůzi, kde projednávali smlouvu o vedení správy domu, žalovaný byl přítomen, bylo to někdy v září roku 2013. Na schůzi byli seznámeni s mandátní smlouvou, s touto všichni souhlasili. Všichni také podepsali zápis, a to i žalovaný. Žalovaný je ještě chtěl znovu přečíst, četla mu jej zapisovatelka paní [REDACTED]. Ohledně vedení správy domu jednali o tom, že majetek jim bude spravovat paní [REDACTED], kterou o to požádali, a ona za to chtěla 150 Kč. Bylo to z toho důvodu, že nerozumí podvojnému účetnictví. Paní [REDACTED] jim toto již spravuje celé čtyři roky, vše je v pořádku, jsou spokojeni. Zařizuje také veškeré opravy, o nic se nemusí starat a platí za to 150 Kč. Částku 150 Kč hradí od samého počátku, a to kromě pana žalovaného. Při schůzi dostali návrh smlouvy přímo do ruky, mohli se s ní seznámit. Účtování za roky 2013 až 2016 bylo provedeno, všichni jej zaplatili, akorát žalovaný neplatí. Platby se tedy musí brát z jejich úspor. Svědkyně [REDACTED] vypověděla, že si pamatuje na jednání ohledně vedení správy domu, jednalo se o schůzi v září 2013. Přítomni byli všichni vlastníci, kdy se projednávalo více bodů, projednávala se tam i mandátní smlouva. Jednalo se o to, že by dům měla vést paní z [REDACTED], paní [REDACTED] a oni by ji za to platili. Měli na výběr, že buď budou hradit měsíčně 150 Kč, nebo jedenkrát ročně částku 1.800 Kč. Konkrétně se jednalo o částce 150 Kč. Ona se o to zajímala a zjistila, že i takovou částku platí téměř všichni, třeba u [REDACTED] v [REDACTED]. S navrženou částkou tedy souhlasila. Odsouhlasila ji zejména s tím, že už se nemusela o nic starat, protože předtím to vyřizovala ona. Paní, která to má na starosti, tomu rozumí, vyúčtování je v pořádku. Nikdo neměl ke smlouvě výhrady, ona začala částku 150 Kč hradit ihned. Určitě se o částce 150 Kč na schůzi hovořilo. Zápis ze schůze pořizovala paní [REDACTED], zápis se pořizoval přímo při schůzi, tento zápis se nepořizoval až následně. Účtování za roky 2013 až 2016 bylo již provedeno. Vždy po vyúčtování se dělá schůze, tak aby mohli nahlédnout do materiálu.

Svědék [REDACTED] vypověděl, že otázka vedení správy domu se projednávala na schůzi. Mandátní smlouva jim byla přečtena. Mandátní smlouvu v podstatě uzavírali kvůli žalovanému, protože on si usmyslel, že bude žalovat jednotlivé členy. Došlo také k tomu, že žalovaný použil peníze členů společenství, pro ně to znamenalo ztrátu důvěry. Žalovaný byl ve funkci místopředsedy výboru a z této funkce byl odvolán. Mandátní smlouva byla na schůzi přečtena. Žalovaný byl na schůzi přítomen také, se smlouvou souhlasil, podepsal se také do knihy zápisů. Nakonec chtěl, aby mu byl zápis znovu přečten, kdy říkal, že si vzal špatné brýle, že nevidí. Ohledně správy domu se projednávalo to, že paní účetní si za účetnictví bude brát 150 Kč měsíčně a dále bylo projednáváno, jakým způsobem jí to bude hrazeno. Zda bude navýšen účet nebo to každý bude hradit jednotlivě. Bylo rozhodnuto to, že každý to bude hradit s tím, co platí do fondu, tedy že se bude hradit o 150 Kč více. Proti ujednání mandátní smlouvy nebyly žádné námítky, všichni s tímto souhlasili. Uzavření smlouvy, vyúčtování za roky 2013 až 2016, bylo provedeno řádně vždy v následující rok. Svědkyně [REDACTED] vypověděla, že jednali o mandátní smlouvě, tedy o vedení správy domu, což zahrnuje např. revize, kontroly, vedení účetnictví. O tomto jednali v září roku 2013. Schůze byla řádně svolána, jednak bylo oznámení vyvěšeno, pak i soukromě obcházeli všechny, aby si udělali čas. Žalovaný byl schůzi přítomen. Sešli se ve společné kotelně manželů [REDACTED] a [REDACTED], kdy projednávali vše od požární ochrany až po účetnictví, to, co je uvedeno v zápise. Projednával se také bod ohledně mandátní smlouvy, protože potřebovali vést účetnictví. Paní [REDACTED] jim předložila návrh mandátní smlouvy, který měli k dispozici. Jednalo se pak i o úhradě za vedení, a to o částku 150 Kč měsíčně.

Smlouvy si mezi sebou rozdávali, vysvětlovali, hovořili o tom, poté byl pořízen zápis. Nikdo neměl námitky proti znění smlouvy. Řešili také to, že každý bude částku 150 Kč hradit ze svého účtu. Nevzpomíná si, že by žalovaný měl nějaké námitky, myslí si, že určitě ne. Hovořilo se konkrétně o částce 150 Kč, tato částka byla i uvedena v návrhu mandátní smlouvy, každý měl možnost ji vidět, jiná částka nebyla uváděna. Ona pak sepisovala zápis z tohoto jednání schůze, kdy zápis vznikl jako jeden celek, je psán jednou rukou, jednou tužkou. Všemi byl podepsán, kdy žalovaný pak žádal, aby mu jej znovu přečetla z toho důvodu, že má špatné brýle a pak zápis podepsal. Účtování za roky 2013 až 2016 bylo provedeno, paní [REDAKCE] si svou práci plní výborně.

Soud shledal žalobu důvodnou. Předmětem žaloby zůstalo zaplacení částky 5.090,38 Kč, která představovala dlužnou částku, kterou žalovaný neuhradil na platbách spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Tyto platby byly pak konkrétně definovány tak, že představovaly částku 50 Kč měsíčně za osvětlení společných částí domu, 150 Kč měsíčně za správu nemovitosti, 407 Kč měsíčně za studenou vodu a 1.043 Kč měsíčně jako platba do fondu oprav. Žalovaný uvedl, že zásadně nesouhlasí a nehradil částku 150 Kč měsíčně svou námitkou, že taková částka je hrazena na základě smlouvy, k jejímuž uzavření nebyl dán souhlas shromážděním společenství a částka za správu nemovitosti nebyla řádně projednána. Za období od ledna 2014 do září 2016, tedy celkem za 33 měsíců po 150 Kč mělo být zaplaceno celkem 4.950 Kč. Celkem žalobce požadoval zaplacení částky 5.090,38 Kč, částka 140,38 Kč pak tedy představuje dluh žalovaného na ostatních platbách. Částka 150 Kč jako odměna správkyni za obstarání správy nemovitosti vyplývá z mandátní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a [REDAKCE] jako mandatářkou dne 01.10.2013. Pokud se žalovaný domáhal určení neplatnosti této mandátní smlouvy, jeho žaloba byla zamítnuta rozsudkem Krajského soudu v [REDAKCE] ze dne 24.01.2017 č. j. 13 Cm 219/2015 – 84. Soud neprovedl důkaz rozsudkem s doložkou právní moci, žalovaný se vyjádřil tak, že do tohoto rozsudku odvolání nepodal. Lze tedy vycházet z toho, že takový rozsudek nabyl právní moci. Námitka žalovaného spočívala zejména v tom, že majetková povinnost nebyla schválena shromážděním vlastníků bytových jednotek, nevznikla mu tedy povinnost k placení této částky, a ani k placení dalších záloh, např. příspěvku do fondu oprav. Ve věci provedl důkaz listinou, a to zápisem členské schůze [REDAKCE] ze dne 21.09.2013, ze které vyplývá, že bylo na schůzi přítomno 8 členů společenství včetně žalovaného a při schůzi bylo projednáváno, tak jak je uvedeno pod bodem 3 „vedení správy domu“, kdy v závěru zápisu je uvedeno, že tento bod programu byl schválen 100 % hlasů. Z tohoto soud dovozuje, že tato otázka, a to otázka vedení správy domu, byla na této schůzi projednána. Jednotliví svědci pak vypovídali naprosto shodně, že při schůzi v září 2013 bylo projednáváno vedení správy domu, kdy měli k dispozici návrh mandátní smlouvy, kterou by společenství uzavřelo s paní [REDAKCE], která by právě předmětnou otázku obstarávala, vedla účetnictví a další věci, které vedení správy domu představuje. Návrh této smlouvy byl k dispozici, byl čten na schůzi, všichni měli možnost se s ním seznámit. Na schůzi byla také projednávána otázka výše odměny a způsobu její úhrady. Na schůzi bylo dohodnuto, všemi odsouhlaseno, že se bude jednat o částku 150 Kč měsíčně a bude hrazena každým vlastníkem měsíčně spolu s dalšími platbami. Všichni svědci shodně vypověděli, že žalovaný tomuto nevznesl žádných námitek. Soud má tedy za prokázané, že výše odměny a uzavření mandátní smlouvy s paní [REDAKCE] jako mandatářkou sjednáno na schůzi dne 21.09.2013 a shromážděním společenství bylo schváleno. Dle soudu ta samotná skutečnost, že bod není pak v zápisu schůze konkrétně uveden, není uvedena schválená výše odměny, způsobuje neplatnost takového ujednání, kdy ostatně toto i konstatoval Krajský soud

v [redacted] ve svém rozhodnutí, tak jak je shora uvedeno. Sankce neplatnosti pak nevyplývá ani ze samotných stanov žalobce schválených dne 16.11.2007, které soudy předložil žalovaný. Pokud jde i o další platby, a to platby za osvětlení, studenou vodu a do fondu oprav, pak tyto platby, jak vyplývá z přehledu za předmětné období, žalovaný hradil až do měsíce dubna 2014, od měsíce května 2014 pak částku celkem ve výši 1.500 Kč dále i poplatek za správu vedení domu nehradil. Ještě před zahájením jednání ve věci samé pak žalovaný dlužnou částku uhradil s tím, že si je vědom své povinnosti platit platby spojené s chodem domu, jak uvedl, soud mu připomíná, že dle stanov, kde úhradu nákladů je povinen provádět zálohově pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství. Žalovaný v minulosti takové zálohy sám hradil, v řízení netvrdil ani neprokazoval, že by na schůzích shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek vznášel námitky vůči požadovaným zálohám na tyto platby, podal ohledně toho ve stanovených lhůtách návrh soudu. Jak je tedy uvedeno, soud žalobě jako zcela důvodně vyhověl. To, že se žalovaný dostal do prodlení s peněžitým plněním, má žalobce pak právo na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 142a odst. 1 o. s. ř. a ve věci zcela úspěšnému žalobci bylo přiznáno právo na náhradu nákladů tohoto řízení v části, ve které bylo žalobě vyhověno a v části, ve které bylo řízení zastaveno pak s odkazem na ustanovení § 146 odst. 2 věty druhé o. s. ř., kde řízení bylo zastaveno pro chování žalovaného, jestliže žalovaný si povinnost splnil po podání žaloby a žaloba byla vzata zpět pro jeho chování. Žalobce byl tedy ve věci zcela úspěšný. Náklady řízení žalobce se sestávají z odměny za právní zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu, kdy od převzetí právního zastoupení do částečného zpětvzetí žaloby má žalobce nárok na odměnu za 5 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, výzva dle ustanovení § 142a o. s. ř. ze dne 17.08.2016, zpracování žaloby ve věci samé, vyjádření k odporu ze dne 24.03.2017 a částečné zpětvzetí žaloby ze dne 24.03.2017), tedy za 5 úkonů po 3.020 Kč ve výši 15.100 Kč a paušální náhrady za 5 úkonů právní služby po 300 Kč ve výši 1.500 Kč, spolu s 21% DPH ve výši 3.480 Kč pak 20.086 Kč. Od částečného zpětvzetí žaloby pak má žalobce právo na náhradu odměny za právní zastoupení advokátem z tarifní hodnoty 5.090,38 Kč za 1 úkon právní služby 1.500 Kč, kdy ve věci pak byly učiněny 4 úkony právní služby (doplnění vyjádření žalobce ze dne 27.03.2017, účast při jednání dne 28.03.2017, doplnění tvrzení a označení důkazů ze dne 02.05.2017 a účast při jednání dne 16.05.2017), tedy 4x 1.500 Kč celkem 6.000 Kč, na náhradě hotových výdajů za 4 úkony právní služby po 300 Kč 1.200 Kč a 21% DPH ve výši 1.512 Kč, celkem 8.712 Kč. Na soudním poplatku žalobce zaplatil 1.909 Kč. Žalovanému bylo tedy uloženo, aby ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku zaplatil žalobci na náhradě nákladů řízení částku 30.707 Kč.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v [redacted] prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li si povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozsudkem, může oprávněný podat návrh na jeho soudní výkon.

Prachatice 18. května 2017

Za správnost vyhotovení:

[redacted]

[redacted]

soudkyně

U s n e s e n í

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. [REDACTED] a soudců JUDr. [REDACTED] a JUDr. [REDACTED] v právní věci žalobce [REDACTED] se sídlem [REDACTED], zastoupeného JUDr. [REDACTED], advokátem se sídlem [REDACTED], proti žalovanému [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], zastoupenému Mgr. [REDACTED], advokátem se sídlem [REDACTED], o zaplacení 47.718 Kč s příslušenstvím, o odvolání proti rozsudku Okresního soudu v Prachaticích ze dne 18.5.2017, č.j. 8 C 79/2016-58, **t a k t o :**

Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I.a III. **z r u š u j e** a věc se mu **v r a c í** k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně ve výroku I. uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 5.090,38 Kč spolu s (ve výroku rozsudku blíže popsáným) úrokem z prodlení. Ve výroku II. pak řízení částečně zastavil co do částky 42.627,62 Kč spolu s příslušenstvím a ve výroku III. uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 30.707 Kč. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobce na žalovaném domáhal zaplacení částky 47.718 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED] v domě č. p. [REDACTED] na adrese [REDACTED], postaveném na pozemku - stavební parcele č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Z titulu vlastnického práva k bytové jednotce je žalovaný členem žalobce a vzniká mu povinnost k úhradě pravidelných plateb za osvětlení ve výši 50 Kč za měsíc, za správu nemovitosti ve výši 150 Kč za měsíc, za studenou vodu ve výši 407 Kč za měsíc a do fondu oprav 1.043 Kč za měsíc, celkem 1.650 Kč. Od ledna roku 2014 žalovaný hradil tyto platby pouze částečně, od května 2014 již vůbec. Výzva dle ust. § 142a o.s.ř. před podáním žaloby zůstala bez odezvy. Žalovaný navrhoval žalobu zamítnout, neboť povinnost k placení požadovaných částek nebyla nikdy předepsaným způsobem schválena a žaloba je proto nedůvodná. Předmětem žaloby byly jednotlivé měsíční platby od roku 2014, jež by hypoteticky měly představovat měsíční zálohy. Protože však podle článku VIII odst. 2 stanov žalobce se po skončení zúčtovacího období do 90 dnů provádí vyúčtování zaplacených záloh a služeb, dochází provedením tohoto vyúčtování k zániku povinností uhradit zálohy (pokud by byly řádně předepsány) a vzniká nová povinnost k úhradě nedoplatku (resp. přeplatku z vyúčtování). Vzhledem k provedenému vyúčtování byl požadavek na zaplacení záloh za roky 2014 a 2015 již nedůvodný.

Žalobce v replice k procesní obraně žalovaného konstatoval, že dne 25.1.2017 provedl žalovaný částečnou úhradu částky 48.000 Kč a při platbě uvedl, že „hradí do fondu oprav za období od května 2014 do prosince 2016“. Příspěvky na správu domu však žalovaný

považoval za neoprávněné a hradit je nehodlá. Nárok žalobce se přitom skládal z dlužných plateb do fondu oprav ve výši 1.500 Kč měsíčně a z platby na správu domu 150 Kč měsíčně. Platbu žalovaného proto žalobce započel nejprve na úrok z prodlení ohledně části jistiny týkající se dluhu na platbách do fondu oprav a dále na jistinu. Výše úroku z prodlení ke dni 25.1.2017 činila 5.372,38 Kč a na jistinu tedy mohlo být započteno zbylých 42.627,62 Kč. V daném směru vzal žalobce žalobu zpět a předmětem řízení učinil toliko částku 5.090,38 Kč spolu s úrokem z prodlení. Tomuto procesnímu postupu žalobce odpovídá výrok II. rozsudku soudu prvního stupně, kterým bylo řízení částečně zastaveno, byť s tím žalovaný nesouhlasil, neboť tvrdil, že neplnil na žalobou uplatněný nárok, ale příspěvek žalovaného na náklady spojeném s chodem domu. Pro nejednoznačnost odvolání žalovaného do napadeného rozsudku požadoval odvolací soud výslovné vyjádření žalovaného, zda předmětem odvolání je i výrok II. o zastavení řízení (pro jehož napadení nebyly v odvolání uvedeny jednoznačné důvody). Žalovaný upřesnil, že předmětem odvolání výrok II. není a v daném směru považoval tedy odvolací soud tuto část rozsudku za odvoláním nedotčenou.

Pokud jde o zbývající předmět řízení, tedy jistinu ve výši 5.090,38 Kč a příslušenství popsané ve výroku I., vysvětlil soud prvního stupně, že je tvořena jednak z částky 140,38 Kč, která představuje dluh žalovaného „na ostatních platbách“, míněno tedy měsíčních zálohách představujících částku 50 Kč měsíčně za osvětlení společných částku domu, 407 Kč měsíčně za studenou vodu a 1.043 Kč měsíčně jako platbu do fondu oprav, který nebyl v této části (140,38 Kč) kryt úkonem započtení žalobce na v průběhu řízení žalovaným uhrazenou částku 48.000 Kč, jednak dlužnými zálohami (150 Kč měsíčně) na správu domu, za 33 měsíců tedy 4.950 Kč. Podle článku VIII. stanov platí, že členové společenství bytových jednotek jsou povinni podílet se na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a jednotek a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm. Prostředky na náhradu nákladů skládají účastníci společenství na účet společenství, který bude zřízen předsedou výboru. Úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se platí. Zálohy nákladů služeb spojených s užíváním společných částí domu stanoví výbor společenství, není-li právním předpisem stanoveno jinak. Zálohy nákladů na správu, krytí provozních nákladů a příspěvků do fondu oprav jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného výborem a schváleného shromážděním společenství. Zálohy stanovené uvedeným způsobem jsou ke dni jejich splatnosti závazkem každého jednotlivého účastníka společenství vůči tomuto společenství. Fond oprav je zřízen společenstvím vlastníků k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb. Výbor společenství či pověřený vlastník je povinen jednou ročně, nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období provést vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu dle právních předpisů a zajistit úhradu přeplatku či nedoplatku. Soudu prvního stupně byl přitom předložen originál knihy zápisů Společenství Vlastníků bytových jednotek [redacted] ze kterého bylo zjištěno, že 100% hlasů bylo mimo jiné schváleno „vedení správy domu“. Částka 150 Kč jako odměna správkyně za obstarání správy nemovitosti pak vyplývá z mandátní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a [redacted] jako mandatářkou dne 1.10.2013. Pokud se žalovaný domáhal určení neplatnosti této mandátní smlouvy, byla žaloba zamítnuta rozsudkem Krajského soudu v [redacted] ze dne 24.1.2017, č.j. 13 Cm 219/2015-84. Jednotliví svědci vyslechnutí v řízení shodně vypověděli, že při schůzi v září 2013 bylo projednáno vedení správy domu, kdy měli k dispozici návrh mandátní smlouvy, kterou by společenství uzavřelo s paní [redacted], která by správu obstarávala, vedla účetnictví a další činnosti, které vedení správy domu představuje. Návrh této smlouvy byl k dispozici, byl čten na schůzi, všichni

měli možnost se s ní seznámit. Soud prvního stupně měl tedy za prokázané, že uzavření mandátní smlouvy s paní [REDAKCE] jako mandátářkou bylo na schůzi 21.9.2013 a shromážděním společenství schváleno. Samotná skutečnost, že tento bod není uveden v zápisu schůze konkrétně, nezpůsobuje neplatnost takového ujednání, což ostatně konstatoval Krajský soud v [REDAKCE] ve svém rozhodnutí č.j. 13 Cm 219/2015-84. V žalobě proto bylo ve zbytku předmětu řízení (po částečném zpětvzetí žaloby vyhověno).

Proti rozsudku podal odvolání (do výroku I. a III. – viz výše) žalovaný. Setrval na názoru, že mu nevznikla povinnost hradit částku 150 Kč vynásobenou 33 měsíci, která představuje přisouzenou jistinu ve výši 4.950 Kč. Taková povinnost nikdy nebyla v rámci společenství řádně projednána a schválena. Listina (zápis společenství), ze které soud prvního stupně dovodil schválení takového usnesení, zcela vybočuje z požadavku na obsah zápisu z členské schůze článku IX odstavec 11 a 12 stanov společenství. Nebylo v podstatě možné vůči němu vznést účinné námitky a podat žalobu na zrušení usnesení. Nebyly dále splněny požadavky čl. XIII odst. 1.4 stanov společenství, tedy nebyl předložen, projednán a schválen výborem zpracovaný návrh. Splnění takového postupu ostatně nebylo ani žalobcem tvrzeno, natož prokazováno. V případě správnosti skutkového závěru soudu prvního stupně o tom, že bylo shromážděním projednáno a schváleno uzavření mandátní smlouvy, neznamenala by tato skutečnost, že žalovanému vznikla vymahatelná povinnost hradit platbu odpovídající této odměně. Ohledně zbývajících částky jistiny ve výši 140,38 Kč, pak ani ze samotného odůvodnění rozsudku nevyplývá, z čeho vůbec soud dovodil oprávněnost této platby. Žalovaný i v tomto případě trvá na tom, že nebyly splněny požadavky článku XIII. odst. 1.4 stanov a nedošlo tedy ani k tomu, že by se taková záloha stala závazkem člena vůči společenství. Plnění poskytnuté v průběhu řízení k rukám žalobce nebylo reakcí na (u soudu uplatněný) nárok, což ostatně vyplývá i z obsahu podání odvolatele. Je nutné, aby tuto skutečnost zohlednil soud prvního stupně i ve výroku o náhradě nákladů řízení. Žalovaný tedy navrhl, aby rozsudek soudu prvního stupně byl změněn tak, že bude žaloba zamítnuta popř. zrušen a vrácen soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V rámci vyjádření k odvolání navrhla strana žalující věcně správný rozsudek soudu prvního stupně potvrdit. Ač v rámci zápisu ze schůze SVJ bylo projednání a schválení mandátní smlouvy nešťastně označeno pouze jako „vedení správy domu“ nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost usnesení, když z provedené dokazování jednoznačně vyplynulo, že návrh mandátní smlouvy byl předložen výborem a všichni přítomní včetně žalovaného se s jejím obsahem seznámili a věděli tak, že účetnictví povede paní [REDAKCE], a to za částku 150 Kč měsíčně za jednotku. Bod schůze zabývající se správou domu byl následně schválen 100 % hlasů, tedy i žalovaným. Zápis ze schůze je opatřen podpisem žalovaného. Tvrzení, že zápis podepsal na začátku schůze jako prezenci, bylo přesvědčivě vyvráceno provedenými svědeckými výslechy a žalovaný zůstává s tímto tvrzením osamocen. Žalovaný současně není věrohodně schopen uvést, proč platil oněch 48.000 Kč na účet žalobce, resp. čím jiným než uhrazením části žalovaného nároku by tato platba měla být.

V průběhu jednání odvolacího soudu, kterého se žalující strana neúčastnila, když svou neúčast u jednání řádně omluvila, žalovaný doplnil, že částka 48.000 Kč byla úhradou nároku na vyúčtování za roky 2014 a 2015 vyjma účtovaných 1.800 Kč v každém v těchto vyúčtování za správu nemovitostí a ve zbytku pak na měsíční zálohy, které následovaly po provedení těchto vyúčtování. Současně strana žalovaná předložila důkaz čestným prohlášením paní [REDAKCE], která zpochybňuje věrohodnost svědecké výpovědi [REDAKCE], neboť z něho vyplývá, že paní [REDAKCE] měla v přítomnosti [REDAKCE]

██████████ prohlásit, že ohledně mandátní smlouvy na schůzi SVJ dne 21.9.2013, že k žádnému hlasování nedošlo.

Odvolací soud posoudil odvolání jako podané oprávněnou osobou v režimu § 201 o.s.ř., přípustné podle § 202 o.s.ř. ve znění účinném do 30.9.2017 (když odvolání bylo podáno před tímto datem) a včasné ve smyslu § 204 odst. 1 o.s.ř. v platném znění. Napadené rozhodnutí dotčené části, tedy přezkoumal při jednání odvolacího soudu v intencích ustanovení § 212 a § 212a o.s.ř. a dospěl k závěru o důvodnosti odvolání.

Odvolací soud se neztotožňuje s právními názoru soudu prvního stupně, na nichž je založen rozsudek a proto považuje i za nedostatečné skutkové závěry soudu prvního stupně a rozsah jím provedeného dokazování. V důsledku odlišného názoru soudu prvního stupně také tento ve vztahu k straně žalující nepostupoval podle § 118a o.s.ř., čímž vytvořil vadu řízení (§ 213b odst. 2 o.s.ř.), která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Předně se soud prvního stupně vůbec nevypořádal s (podle názoru odvolacího soudu důvodnou) procesní obranou žalovaného o tom, že v situaci, kdy došlo k vyúčtování splatných záloh na náklady spojené se správou domu, zanikl provedením tohoto vyúčtování nárok žalobce na úhradu těchto záloh a transformoval se na nárok na úhradu nákladů spojených se správou domu. Žalobce v žalobě požaduje zálohy splatné počínaje 26.1.2014, tedy za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku, dále jen o.z.). Podle § 1180 odst. 1 o.z. platí, že nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu (neslouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání) a podle odstavce druhého se pak příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů na vedení účetnictví a na podobné úkony vlastní správní činnosti rozvrhnou na každou jednotku stejně. Podle § 1181 o.z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle § 1181 odst. 2 o.z. není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1. Jak současně důvodně namítá žalovaný problematice provedení vyúčtování se blíže věnují stanovy, což sám soud prvního stupně registruje v rámci svých skutkových zjištění. Nutno současně podotknout, že splatné zálohy jsou žalobcem požadovány za období časově těsně přiléhající k účinnosti tzv. „nového občanského zákoníku“ (zákona č. 89/2012 Sb. – dále jen o.z.) a není proto vyloučeno, že rozhodnutí o výši záloh, které jsou předmětem tohoto řízení bylo přijímáno před 1. lednem 2014, pak by právní úpravou, podle které by se posouzení platnosti takového rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek řídilo, byl zákon o vlastnictví bytů, tj. zákon č. 72/1964, účinný do 31.12.2013, konkrétně ustanovení § 15 odst. 1 a 2 o.z. I ten však důsledně rozlišoval mezi povinností přispívat na náklady spojené se správou domu pozemku (§ 15 odst. 1 citovaného zákona) a povinností skládat předem určené finanční prostředky jako zálohu na plnění takové povinnosti (§ 15 odst. 2). Na rozdíl od občanského zákoníku účinného od 1.1.2014 však předpokládal, že i náklady na správu domu spočívající v příspěvcích na odměňování osob správu provádějících účetnictví atp. mají být rozvrženy podle velikosti spoluvlastnických podílů (§ 15 odst. 1), ledaže by vlastníci rozhodli jinak. Nový občanský zákoník podle § 1180 odst. 2 předpokládá rozvržení těchto nákladů na každou jednotku stejně, není-li dohodnuto jinak. Nutno podotknout, že žalobce sám zmiňuje nároky související s vyúčtováním záloh, a to v listinách, které přiložil k žalobě, i přímo v rámci

uplatněného žalobního nároku, když na č.l. 77 spisu je umístěn pro žalovaného vyhotovený přehled předpisů a plateb, ve kterém je počítáno s vyúčtováním 6/2014 k 30.6.2014, ze kterého vyplývá požadavek oproti předepsaným zálohám na dalších 504 Kč, se kterými žalobce spojuje i nárok na příslušenství z této částky. Současně jsou uvedena vyúčtování za červen 2015 a duben 2016, u kterých je naopak nárok oproti vyúčtovaným zálohám ponížen o 811 Kč, resp. 425 Kč. Již v tomto momentě je v žalobě založena určitá nelogičnost (soudem prvního stupně nerozpoznána), neboť příslušenství z „nedoplatku žalobce“ je požadováno, ale pokud je oproti předepsaným zálohám vyúčtován „přeplatek“ tedy předepsané zálohy byly vyšší než skutečná spotřeba, je sice v konečném požadovaném nároku ponížena jistina, nikoliv ovšem příslušenství z této jistiny. Soud prvního stupně přitom činí v daném směru i zjevně nesprávná skutková zjištění, neboť tyto rozdíly vyúčtování oproti předepsaným, avšak žalovaným neuhrazeným, zálohám pojmenovává jako „poplatek“, tedy jako nějaký další návrh (z jiného důvodu). Každopádně však žalobce v kontextu svých skutkových tvrzení potvrzuje, že k vyúčtováním záloh došlo. Požadavek na uhrazení dlužných záloh na určitý nárok a požadavek na tento vlastní nárok jsou přitom dva odlišné nároky, vyplývající z odlišných skutkových základů. Je tedy zřejmé, že soud prvního stupně měl ve vztahu k žalobci postupovat podle § 118a odst. 2 o.s.ř. a vyzvat jej, aby v potřebném rozsahu doplnil vyličení rozhodných skutečností a důkazních návrhů, když bylo zřejmé, že ve vztahu k uplatněné jistině nárok na uhrazení předepsaných záloh zanikl, ale bylo možné domáhat se částek odpovídajících podílu žalovaného na nákladech spojených se správou a údržbou domu. Ve vztahu k příslušenství předepsaných záloh je však zřejmé, že pokud je toto požadováno za období od splatnosti zálohy do splatnosti vyúčtování za to které časové období, je i nadále nutné vycházet z žalobcem tvrzené existence nároku proti žalovanému k úhradě té které splatné zálohy. Souhlasit je nutno s žalovaným, že žalující strana netvrdí a skutkově nepopisuje důvod, který zakládal povinnost žalovanému hradit tu kterou zálohu. Správně je odkazováno v daném směru na znění stanov (článek XIII), podle kterého výše záloh musí být schválena shromážděním vlastníků.

Pokud jde o shromáždění vlastníků dne 21.9.2013, je zřejmé, že soud prvního stupně (v kontextu nedostatečných skutkových tvrzení žaloby) se zaměřil v rámci svého dokazování (zejména v rámci výslechu jednotlivých svědků) v podstatě jen na zjištění o tom, zda bylo či nikoliv schváleno následné uzavření smlouvy o obstarání správy nemovitosti s [redacted] jako mandátářkou. Protože „vedení správy domu“, jak tuto problematiku nazývá zápis shromáždění vlastníků ze dne 21.9.2013, bylo schvalováno ještě za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví, tedy před 1.1.2014, je nutné vyjít především z ustanovení § 15 odst. 1 a 2 o.s.ř. tohoto zákona. Podle § 15 odst. 1 tohoto zákona vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Podle § 15 odst. 2 tohoto zákona 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 předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Je tedy nutné rozlišovat tři právní úkony: 1.) dohodu žalobce a [redacted] o tom, že touto, jako mandátářkou, bude správa domu obstarávána úplatně (za cenu 150 Kč na každou z 5 bytových jednotek, tedy celkem 750 Kč měsíčně), 2.) dohodu vlastníků o tom, že neponesou náklady této správy poměrně podle velikosti podílů, ale jinak, tedy stejně na každý z bytů (soud prvního stupně v daném směru se vůbec nevěnoval faktu, že velikost spoluvlastnického podílu, jak vyplývá z katastru nemovitostí, u každého vlastníka bytu je (byť mírně) odlišná, ale přesto je po každém ze spoluvlastníků požadována stejná částka byt' rozhodnutí o „vedení správy domu“ je přijímáno

za účinnosti zákona o vlastnictví bytů a 3.) usnesení o výši záloh, které mají vlastníci jednotek skládat. Nutno říci, že dohoda vtělená do ustanovení § 15 odst. 1 věta druhá zákona o vlastnictví bytů, není rozhodnutím shromáždění vlastníků, ale je dohodou všech vlastníků a je přijímaná mimo orgán shromáždění. Je tedy zřejmé, že by pokud na témže shromáždění měla být schvalovaná jednak dohoda s mandátářkou, ale současně také dohoda o jiném, než podle velikosti spoluvlastnického podílu, určeném příspěvku na správu domu a dále rozhodnutí o výši záloh, musela by logicky tato hlasování být tři. Ve dvou z nich by šlo o rozhodnutí o orgánu žalobce, tedy shromáždění vlastníků, v jednom případě o dohodu všech vlastníků. Zatímco rozhodnutí by byla přezkoumatelná postupem podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tedy v šestiměsíčním propadné lhůtě by se mohl žalovaný obrátit na krajský soud s žádostí o určení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků, dohoda vlastníků o jiném poměru než počítaném podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud jde o úhradu nákladů správy, takovou povahu nemá a její platnost musí být posouzena v rámci tohoto řízení jako předběžná otázka. Samozřejmě musí být posouzeno také to, jestli taková dohoda vůbec byla učiněna (srovnej v daném směru rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.4.2014, sp.zn. 31 Cdo 4294/2011). Každopádně není možné uzavřít, že dohoda spoluvlastníků o tom, že ponесou náklady jinak, tedy stejným dílem, nikoliv poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, byla inkorporována přímo v mandátní smlouvě. Jednak formulace odměny mandátářky „150 Kč měsíčně za jeden byt“ ještě nic nevyovídá o tom, jakým způsobem se na úhradě budou podílet jednotliví spoluvlastníci, jednak jde zjevně o dohodu uzavíranou mezi dvěma subjekty žalobcem a mandátářkou, nikoliv o dohodu spoluvlastníků navzájem, která by z povahy věci schválení oné mandátní smlouvy měla předcházet (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 31 Cdo 4294/2011 ze dne 2.4.2014). I kdyby dohoda spoluvlastníků shora popsaná a rozhodnutí shromáždění společenství o schválení mandátní dohody existovaly a žalující stranou byly prokázány, nevznikla by ještě bez dalšího povinnost žalovaného hradit měsíční zálohu ve výši 150 Kč z tohoto důvodu. Taková povinnost by měla být založena v návaznosti na článek XIII. Stanov a § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytu, teprve usnesením shromáždění „dopředu“. Z výpovědí svědků přítom nevyplývá, že by shromáždění vlastníků přijímalo dvě odlišná usnesení, tj. o výši zálohy a o schválení mandátní smlouvy a současně se v rámci této schůze (popř. dříve) spoluvlastníci dohodli o tom, že náklady správy nemovitosti jimi budou hrazeny rovným dílem, nikoliv poměrně podle velikosti podílu. Tyto právně relevantní otázky soud prvního stupně v rámci hodnocení důkazů vůbec nevzal v úvahu a neujasnil si v rámci dokazování jednotlivými svědeckými výpověďmi, které rozhodnutí z výše popsaných a zda vůbec bylo dne 21.9.2013 na oné schůzi spoluvlastníků domu a vlastníků bytových jednotek přijímáno. Závěr o tom, že byla chválena dohoda o obstarávání správy nemovitosti je pak v daném kontextu předčasné. Také v tomto směru je nutné ve vztahu ke straně žalující postupovat podle § 118a odst. 2 o.s.ř. a vyzvat ji vylíčení rozhodných skutečností a navržení důkazních návrhů (při odlišném právním názoru soudu). Totéž pak platí ohledně povinnosti k „ostatním“ zálohovým platbám (ve výši 1.500 Kč měsíčně).

Pokud jde o rozsudek Krajského soudu v [redacted] sp.zn. 13 Cm 219/2015 ze dne 24.1.2017 je především nutno vzít v úvahu, že soud zamítl žalobu pro „nedostatek naléhavého právního zájmu“. Jinak řečeno věcně se nezabýval platností smlouvy a jeho rozhodnutí nelze v dané věci vnímat jako závazný závěr o tom, že mandátní smlouva je platná nebo dokonce o tom, že žalovanému vznikla povinnost hradit 150 Kč měsíčně na správu domu a už vůbec ne o tom, že povinen tak činit v zálohových platbách dopředu. Na druhou stranu je k procesní obraně žalovaného nutno poznamenat, že i při neplatnosti mandátní smlouvy by (v případě přijetí jednotlivých úkonů obstarání správy od mandátářky

██████████) existoval v obecné rovině právní vztah pro úplatné plnění, neboť podle ust. § 2992 o.z. platí, že plnila-li strana, aniž by tu byl platný závazek, má právo na vrácení toho, co plnila. Je zřejmé, že pokud ██████████ poskytla plnění spočívající v obstarání správy domu ve prospěch žalujícího společenství, bylo toto povinno plnit jí odměnu, pokud ne na základě platné mandátní smlouvy, pak na základě závazku z bezdůvodného obohacení, opřeného právě o citovaná ustanovení občanského zákoníku, když obvyklá cena by v takovém případě musela být v soudním řízení zjišťována. Jinak řečeno, pokud by soud prvního stupně při následném hodnocení platnosti či vůbec existence mandátní smlouvy dospěl k závěru, že právní úkon zde nebyl, nebo byl neplatný, musel stranu žalující vyzvat k doplnění skutkových tvrzení dle § 118a odst. 1 o.s.ř. právě o tom, v jaké obvyklé ceně bylo společenství ze strany paní ██████████ poskytnuto plnění a jaká je jeho obvyklá cena. Současně by o tom musel navrhnout důkazy (§ 118a odst. 3 o.s.ř.). Pokud by prokázal vydání takového plnění, byla by povinnost žalovaného dána podle již citovaného ustanovení § 1180 odst. 1, 2 (zde nutno zdůraznit, že příspěvky na náklady vlastní správní činnosti by oproti zákonu o vlastnictví bytu při absenci jiné dohody vlastníků jednotek byly od 1.1.2014 rozvrženy na každou jednotku stejně).

S ohledem na výše uvedené proto odvolací soud podle § 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř. za použití ust. § 213b odst. 2 o.s.ř. zrušil rozsudek soudu prvního stupně, neboť odlišné právní posouzení uplatněného nároku soudem prvního stupně vedlo k tomu, že ve vztahu ke straně žalující nebyla realizována poučovací povinnost, ač jí bylo potřeba.

O náhradě nákladů odvolacího řízení i řízení před soudem prvního stupně bude dále rozhodnuto v následujícím rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým bude řízení skončeno (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

V další fázi řízení tedy bude soud prvního stupně postupovat podle závazných právních názorů odvolacího soudu vyjádřených shora, provede potřebná poučení ve vztahu k straně žalující a na základě doplněných skutkových tvrzení a důkazních návrhů provede z hlediska citovaných právních norem podstatné zjištění skutkového stavu ve věci a o tomto znovu rozhodne, ledaže by strana žalující na poučení soudu prvního stupně nereagovala. V takovém případě by byly dány důvody pro zamítnutí žaloby. Odvolací soud připomíná, že je především nutné ujasnit, zda a kdy byla přijímána jednotlivá rozhodnutí shromáždění vlastníků (především ve vztahu k povinnosti platit zálohy nebo o rozsahu podílu vlastníků na správě domu) a je tak nutné vzít v úvahu odlišnou právní úpravu zákona o vlastnictví bytů účinného do 21.12.2013 a občanského zákoníku účinného od 1.1.2014.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 31. října 2017

██████████
██████████

██████████

USNESENÍ

Okresní soud v Prachaticích rozhodl soudkyně [redacted] ve věci

žalobce:

[redacted]
zastoupený advokátem [redacted]
[redacted]

proti
žalovanému:

[redacted]
zastoupený advokátem Mgr. [redacted]
se sídlem [redacted]

o zaplacení 5 090,38 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Řízení **se zastavuje** co do částky 5 090,38 Kč spolu se:

- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 1. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 2. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 3. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 4. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 5. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 6. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 7. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 8. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 9. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 10. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 11. 2014 do zaplacení

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 12. 2014 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 1. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 2. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 3. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 4. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 5. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 6. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 7. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 8. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 9. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 10. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 11. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 12. 2015 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 1. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 2. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 3. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 4. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 5. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 6. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 7. 2016 do zaplacení
- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 8. 2016 do zaplacení

- zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 150 Kč od 26. 9. 2016 do zaplacení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů tohoto řízení částku 30 558 Kč, a to do tří dnů od právní moci usnesení.

Odůvodnění:

- 1 Žalobce se domáhal na žalovaném žalobou ze dne 3. 11. 2016 zaplacení částky 47 718 Kč s příslušenstvím s tím odůvodněním, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky číslo [REDAKCE] v domě č. p. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]. Z tohoto titulu je žalovaný členem Společenství vlastníků bytových jednotek čp. [REDAKCE]. Žalovanému vznikla povinnost k úhradě pravidelných plateb za osvětlení ve výši 50 Kč za měsíc, za správu nemovitosti ve výši 150 Kč za měsíc, za studenou vodu ve výši 407 Kč za měsíc a do fondu oprav 1 043 Kč za měsíc, celkem 1 650 Kč měsíčně. Žalovaný hradil tyto platby od ledna roku 2014 pouze částečně, od května roku 2014 již vůbec. Žalovaný byl vyzýván k úhradě dlužné částky i prostřednictvím právního zástupce žalobce, na svůj dluh však do dne podání žaloby ničeho neuhradil. Na uvedených platbách dluží žalovaný za období od ledna roku 2014 do konce září roku 2016 částku 47 718 Kč.
- 2 Řízení co do částky 42 627,62 Kč spolu s příslušenstvím bylo zastaveno rozsudkem Okresního soudu [REDAKCE] ze dne 18. 5. 2017, č. j. 8 C 79/2016-58, kdy výrok II. o částečném zastavení řízení nabylo právní moci dne 15. 8. 2017. Žalobce vzal žalobu zpět co do uvedené částky, jestliže žalovaný po podání žaloby dne 25. 1. 2017 zaplatil žalobci částku 48 000 Kč, kdy při platbě uvedl, že hradí do fondu oprav za období od května 2014 do prosince 2016 s tím, že příspěvky na správu domu žalovaný považuje za neoprávněné a hradit je nehodlá.
- 3 Podáním ze dne 18. 4. 2018 vzal žalobce žalobu ve zbytku předmětu řízení, tedy co do částky 5 090,38 Kč s příslušenstvím tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení, zcela zpět a navrhl, aby řízení bylo zastaveno a žalobci byla přiznána náhrada nákladů řízení dle zásady úspěchu ve věci. Žalobce uvedl, že - ač je přesvědčen, že na straně žalovaného vzniklo minimálně bezdůvodného obohacení při závěru o neplatnosti mandátní smlouvy - rozhodl se vzít žalobu zcela zpět. Důvodem zpětvzetí je snaha dále nenavyšovat náklady řízení, neprodlužovat dobu řízení, kdy výše bezdůvodného obohacení by musela být určena znaleckým posudkem, a vzhledem k postoji žalovaného lze předpokládat jeho opětovné odvolání se proti rozsudku soudu prvního stupně. Žalobce má zájem na řádném průběhu schůzí a také na zachování dobrých vztahů mezi členy společenství vlastníků jednotek. Proto po zastavení řízení hodlá schválit novou mandátní smlouvu, respektive hlasovat o výši záloh opětovně tak, aby takový postup vyhovoval požadavkům zákona a stanov.
- 4 Jestliže vzal žalobce žalobu co do částky 5 090,38 Kč s příslušenstvím zpět, soud podle ustanovení § 96 odst. 1, odst. 2 o. s. ř. řízení zastavil.
- 5 O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 146 odst. 2 o. s. ř., dle kterého jestliže některý z účastníků zavínil, že řízení muselo být zastaveno, je povinen hradit jeho náklady. Byl-li však pro chování žalovaného (jiného účastníka řízení) vzat zpět návrh, který byl podán důvodně, je povinen hradit náklady řízení žalovaný (jiný účastník řízení). Zavínění za zastavení řízení stíhá žalovaného v tom případě, jestliže žalobce vzal zpět žalobu, která byla podána důvodně a ke zpětvzetí došlo pro chování žalovaného. Protože nárok na náhradu nákladů řízení je nárokem vyplývajícím nikoliv z hmotného práva, ale z práva procesního, na to, zda šlo o důvodně podanou žalobu, je nutno usuzovat z procesního hlediska (z hlediska vztahu výsledku chování žalovaného k požadavkům žalobce). Jde tedy o to, zda se žalobce domohl uplatněného

nároku či nikoliv. Přitom není významné, zda žalovaný uspokojil žalobce, ačkoliv k tomu neměl právní povinnost; podstatné je, zda žalobcův požadavek byl uspokojen. Pokud tedy žalovaný uhradil po podání žaloby žalobci částku 48 000 Kč, kterou si žalobce započel na částku předmětu řízení ve výši 42 627,62 Kč a v ostatním pak na žalované příslušenství, soud hodnotí v této části zavinění za zastavení řízení na straně žalovaného, jestliže ten uspokojil po podání žaloby žalobce. Zavinění za zastavení řízení co do zbytku předmětu nároku, tedy částky 5 090,38 Kč s příslušenstvím pak stíhá žalobce. Soud pak rozhodl podle poměru úspěchu a neúspěchu ve věci, kdy poměr úspěchu žalobce představuje 89 % a poměr úspěchu žalovaného 11 %. Žalobce má tedy právo na placení náhrady nákladů řízení ve výši 78 %, ty představuje rozdíl mezi jeho úspěchem a neúspěchem. Náklady řízení žalobce se pak sestávají ze zaplaceného soudního poplatku 1 909 Kč, dále z odměny za zastoupení advokátem dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, v platném znění, dle kterého činí odměna za jeden úkon právní služby z částky 47 718 Kč – 3 020 Kč. Ve věci byly učiněny čtyři úkony právní služby, a to převzetí a příprava zastoupení, výzva dle § 142a o. s. ř., podání žaloby ve věci samé a vyjádření k odporu, tedy čtyři krát 3 020 Kč, to je 12 080 Kč. Částečné zpětvzetí žaloby bylo pak učiněno co do částky 42 627,62 Kč, kdy odměna za jeden úkon právní služby dle advokátního tarifu činí 2 820 Kč. Z částečného zpětvzetí žaloby předmětem řízení zůstalo zaplacení částky 5 090,38 Kč pak činí odměna za jeden úkon právní služby 1 500 Kč, kdy ve věci bylo učiněno celkem osm úkonů právní služby (doplnění vyjádření žalobce ze dne 27. 3. 2017, účast při jednání dne 28. 3. 2017, doplnění tvrzení a označení důkazů ze dne 2. 5. 2017, účast při jednání dne 16. 5. 2017, vyjádření k odvolání žalovaného, jednání dne 20. 3. 2018 za dva úkony s ohledem na další dvě započaté hodiny ústního jednání před soudem, dále zpětvzetí žaloby ze dne 18. 4. 2018, tedy osm krát 1 500 Kč, to je 12 000 Kč). Celkem odměna za zastoupení advokátem představuje částku 26 900 Kč. Advokátovi pak náleží i za celkem třináct úkonů právní služby náhrada hotových výdajů po 300 Kč, tedy ve výši 3 900 Kč. Z odměny a úhrady hotových výdajů pak advokátovi náleží právo na zaplacení 21% DPH, jestliže právní zástupce žalobce doložil osvědčení o tom, že je plátcem DPH. Na DPH pak byla přiznána částka 6 468 Kč. Celkem tedy náklady žalobce představují částku 39 177 Kč, kdy 78 % z této částky pak představuje částka 30 558 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v [REDAKCE]. Odvolání se podává u Okresního soudu v Prachaticích.

Nesplní-li si povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto usnesením, může oprávněný podat návrh na jeho soudní výkon.

Prachatice 30. 4. 2018

[REDAKCE]

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

USNESENÍ

Krajský soud v [redacted] rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. [redacted] a soudců JUDr. [redacted] a JUDr. [redacted] v právní věci

žalobce:

[redacted]
zastoupený JUDr. [redacted], advokátem
se sídlem [redacted]

proti

žalovanému:

[redacted]
zastoupený advokátem Mgr. [redacted]
se sídlem [redacted]

o zaplacení 5 090,38 Kč s příslušenstvím, o zastavení řízení, o odvolání žalovaného proti usnesení Okresního soudu v Prachaticích ze dne 30. 4. 2018, č. j. 8 C 79/2016-128,

takto:

- I. Usnesení soudu prvního stupně **se** ve výroku II. **mění** tak, že žalobce **je povinen** zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 12 838 Kč k rukám Mgr. [redacted], advokáta v [redacted].
- II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným usnesením zastavil řízení ohledně částky 5 090,38 Kč spolu se specifikovaným úrokem z prodlení (výrok I.) a žalovanému uložil zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 30 558 Kč do tří dnů od právní moci usnesení (výrok II.).
2. Soud prvního stupně v odůvodnění uvedl, že původně bylo původně žalováno 47 718 Kč, ohledně 42 627,62 Kč bylo řízení zastaveno dne 18. 5. 2017 rozsudkem č. j. 8 C 79/2016-58, protože žalovaný zaplatil žalobci 48 000 Kč (jistina a příslušenství za fond oprav za období 5/2014 – 12/2016). Ve zbytku došlo později ke zpětvzetí žaloby, aby nebyly navyšovány náklady řízení v situaci, kdy bezdůvodné obohacení by muselo být určováno znaleckým posudkem. Soud postupem podle § 96 odst. 1 a 2 o. s. ř. řízení ohledně částky 5 090,38 Kč zastavil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Shledal, že žaloba byla podána důvodně a ke zpětvzetí došlo pro chování

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

žalovaného. Na jeho zavinění nutno prohlížet z procesního hlediska. Žalobce se fakticky domohl uplatněného nároku, když žalovaný zaplatil 48 000 Kč. Z toho připadá 42 627,62 Kč na jistinu a zbytek na příslušenství. Žalobce nese zavinění pouze ohledně částky 5 090,38 Kč. Poměřením poměru úspěchu a neúspěchu vychází úspěch žalobce 89%, po odečtení úspěchu žalovaného, musí žalobce mít právo na náhradu nákladů ve výši 78% vynaložených nákladů. Náklady jsou představovány zaplaceným soudním poplatkem, odměnou advokáta, při vykonání celkem 13 úkonů právní služby, náhradou hotových výdajů, odpovídajícím počtu úkonů právní služby a 21% DPH z těchto částek, vyjma soudního poplatku. Z celkové výše nákladů 39 177 Kč odpovídá 78% částka 30 558 Kč.

3. Usnesení soudu prvního stupně napadl ve výroku II. včas podaným odvoláním žalovaný (§ 201, § 202 a § 204 odst. 1 o. s. ř.), který především namítal, že mu nelze přičítat procesní zavinění na zastavení řízení pro 48 000 Kč, neboť plnil žalobci z jiného právního důvodu, tedy uspokojil jiný nárok, než jaký byl uplatněn. Jestliže s tímto spojil žalobce zpětvzetí žaloby, jde pouze o věc jeho subjektivní úvahy. Ve smyslu § 146 odst. 2 o. s. ř. lze přiznat náhradu nákladů žalobci pouze tehdy, pokud vzal zpět návrh, který byl uplatněn důvodně, ovšem v projednávané věci tomu tak není. Z obsahu spisu je zřejmé, že uplatněný nárok v době podání žaloby neexistoval. Ani kdyby úvahy soudu prvního stupně o procesním zavinění ohledně částky 48 000 Kč byly správné, nelze přijmout úvahu o poměru úspěchu a neúspěchu ve věci v rozsahu 89 : 11, neboť po zpětvzetí dne 24. 3. 2017 bylo řízení vedeno pouze pro částku 5 090,38 Kč a ohledně této částky nepochybně žalobce zcela úspěšný nebyl, přičemž procesní zavinění na zastavení v tomto rozsahu stíhá žalobce, a to v situaci, kdy podstatná část nákladů řízení (účast na 4 soudních jednáních a celé předchozí odvolací řízení) vznikla právě v souvislosti s touto částkou. Nelze pomíjet ani hledisko účelnosti vynaložených nákladů řízení. Odvolatel navrhl, aby napadené usnesení bylo ve výroku II. změněno a žalovanému přiznány jeho náklady řízení v plné výši.
4. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí v dotčeném nákladovém výroku postupem podle § 212 a § 212a odst. 6 o. s. ř., aniž musel ve věci nařizovat jednání (§ 214 odst. 2 písm. e) o. s. ř.).
5. Podle § 146 odst. 2 o. s. ř. jestliže některý z účastníků zavinil, že řízení muselo být zastaveno, je povinen nahradit jeho náklady. Byl-li však pro chování žalovaného (jiného účastníka řízení) vzat zpět návrh, který byl podán důvodně, je povinen hradit náklady řízení žalovaný (jiný účastník řízení).
6. Citované ustanovení procesního předpisu, které ve věci aplikoval i soud prvního stupně, se vztahuje na situace, kdy k zastavení řízení došlo, viděno procesním úhlem pohledu, zaviněním některého z účastníků či pro chování žalovaného. V případě zavinění na straně žalobce jde o situaci, kdy se ze subjektivní pohnutky rozhodne v zahájeném řízení nepokračovat a vezme žalobu zpět, byť nebylo dobrovolně splněno to, co žádá. Pak hradí náklady řízení žalovanému. Procesním zaviněním na zastavení řízení na straně žalovaného je míněna zejména situace, kdy žalovaný dobrovolně po podání žaloby splní to, co je po něm žalobou žádáno (uspokojí žalobou uplatněný nárok). V takovém případě se zároveň hledí na žalobu jako na důvodně podanou.
7. V dané věci byl žalobcem uplatněn nárok (žaloba podána 3. 11. 2016) na úhradu plateb za služby a fond oprav za období od ledna 2014 do září 2016. Celkový nárok byl složen z plateb za jednotlivé měsíce uvedeného období, a to vždy spolu s příslušenstvím. V době podání žaloby však již bylo splatné vyúčtování záloh služeb za roky 2014 a 2015, přičemž žalovaný dne 25. 1. 2017 (tj. po podání žaloby) částkou 48 000 Kč hradil nedoplatek z vyúčtování za uvedené roky a nikoli žalobou uplatněný nárok na jednotlivé měsíční platby záloh (které podle něj nebyly schváleny). Okolnost, že nárok na úhradu záloh se transformoval (provedením vyúčtování) na

nárok na úhradu nedoplatku tohoto vyplývající z těchto vyúčtování (což se týká i nákladů spojených se správou domu), konstatoval odvolací soud již v usnesení ze dne 31. 10. 2017, č. j. 8 Co 1419/2017. Předmětem projednávání zůstal nárok na měsíční platbu nákladů spojených se správou domu ve výši 150 Kč, respektive celkem nárok na zaplacení 5 090,38 Kč s příslušenstvím. Ohledně této částky byla žaloba vzata zpět až podáním ze dne 18. 4. 2018 (č. l. 124).

8. Jestliže žalobou byl uplatněn nárok na úhradu plateb za služby a fond oprav, zatímco žalovaný, byť po podání žaloby, zaplatil žalobci, jak výslovně uvádí, nedoplatek vyplývající z vyúčtování, pak skutečně, formálně posuzováno, zaplacením 48.000 Kč splnil odlišný (transformovaný) nárok, a nikoli nárok uplatněný žalobou. Ke zpětvzetí žaloby proto nedošlo pro chování žalovaného, nýbrž z viny žalobce a ve smyslu ustanovení § 146 odst. 2 o. s. ř. by to měl být žalobce, kdo bude hradit náklady řízení žalovanému. Soud prvního stupně tedy pochybil, když rozhodl opačně, nicméně v zájmu spravedlivého rozhodnutí nelze dát průchod ani námitkám odvolatele, neboť každé rozhodnutí o nákladech řízení musí naplňovat požadavek logického vyústění a ukončení celého řízení (k tomu srovnej nálezn Ústavního soudu ze dne 5. 8. 2009, sp. zn. I. ÚS 1310/09). Formálním posouzením této věci bez zohlednění širších souvislostí posuzovaného případu, by však uvedený požadavek byl popřen. Nelze totiž odhlédnout od toho, že žalovaný sice (částkou 48 000 Kč) formálně neplnil na žalobou uplatněný nárok, fakticky však úhrada za shora zmíněné vyúčtování představovala dluh (stanovený ročním vyúčtováním) za osvětlení, studenou vodu a platby do fondu oprav, tedy z hlediska „spotřebovaných služeb“ totéž co bylo předmětem záloh. Viděno touto optikou je zřejmé, že jediným skutečným důvodem zpětvzetí žaloby v rozsahu 42 627,62 Kč s příslušenstvím bylo zaplacení 48 000 Kč žalovaným žalobci, neboť právě v tomto rozsahu zanikl dluh za zmíněné služby, který vůči žalovanému evidoval. Právě popsané souvislosti považuje odvolací soud za důvody hodné zvláštního zřetele ve smyslu § 150 o. s. ř., jež vylučují, aby žalovanému bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení, jež se váží k této části žalobou uplatněné pohledávky.
9. Jiná situace je v případě zpětvzetí žaloby na zaplacení částky 5 090,38 Kč s příslušenstvím, neboť ve vztahu k této části žalobou uplatněného nároku došlo k zastavení řízení výlučně z viny žalobce, který se (jakkoli racionálně) rozhodl z vlastní vůle, s ohledem na očekávaný rozsah dokazování, dále v řízení nepokračovat. Účelně vynaložené náklady žalovaného jsou představovány náklady právního zastoupení, a to v rozsahu 7 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení, odůvodněný odpor, účast u jednání dne 28. 3. 2017 a dne 16. 5. 2017, odvolání ve věci samé, účast u jednání odvolacího soudu dne 31. 10. 2017, účast při jednání soudu prvního stupně 20. 3. 2018). Mimosmluvní odměna je představována částkou 1 500 Kč za každý úkon právní služby (§ 7 bod 4. vyhlášky č. 177/1999 Sb., advokátní tarif), což za 7 úkonů činí 10 500 Kč. Dále nutno přiznat náhradu hotových výdajů v rozsahu 7 x 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 3 advokátního tarifu), tj. 2 100 Kč. Účelně vynaložené náklady právního zastoupení ve vztahu k nároku na zastavení 5 090,38 Kč jsou tak představovány celkem částkou 12 600 Kč, k níž nutno připočítat ještě adekvátní část zaplaceného soudního poplatku z odvolání v rozsahu 10 %, tj. částku 238 Kč. Celkové náklady žalovaného za řízení před soudem prvního stupně, jsou představovány částkou 12 838 Kč, kterou je žalobce povinen žalovanému zaplatit do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.
10. S ohledem na to, že žalovaný byl se svým odvolacím návrhem částečně úspěšný, rozhodl odvolací soud o změně napadeného usnesení v dotčeném výroku nákladovém (výrok II.) a učinil tak za přiměřeného užití ustanovení § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř.
11. Pouze dílčí úspěch odvolatele v odvolacím řízení (není zavázán k náhradě nákladů řízení žalobci, avšak jsou mu přiznány náklady pouze v podstatně menším rozsahu, než požadoval), který je vyvažován dílčím úspěchem žalobce, vedlo nutně k závěru o tom, že si každý z účastníků ponese

ve smyslu ustanovení § 224 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 142 odst. 2 o. s. ř. své náklady sám.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

█ dne 31. října 2018

█

Shodu s prvopisem potvrzuje █