



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyně Mgr. Lucií Vítkovou v právní věci žalobce: P [redacted] J [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] proti žalované: **Městská část Praha 2**, nám. Míru 600/20, Praha 2 Vinohrady, zast.: Mgr. Petrem Zachem, advokátem, Karlovo nám. 7, Praha 2, o zaplacení **578.160,- Kč s příslušenstvím**,

t a k t o :

- I. **Z a m í t á s e** žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobci částku ve výši 578.160,- Kč se zákonným úrokem z prodlení od 21.1.2010 do zaplacení.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 50.670,- Kč, k rukám zástupce žalované Mgr. Petra Zacha, advokáta, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svou žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 26.1.2010 domáhal po žalovaném zaplacení shora uvedené částky s příslušenstvím. Ve své žalobě uvedl, že je spoluvlastníkem domu č. p. [redacted] na pozemku parcelní č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted], obec Praha, zapsaným na listu vlastnictví č. [redacted] vedené u katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a to podílem ideální 1/64. Dále uváděl, že dalšími spoluvlastníky jsou Městská část Praha 2, která vlastní podíl ideální 48/64 a společnost [redacted] která vlastní podíl ideálních 15/64. Uváděl, že v předmětném domě, který je předmětem této žaloby, jsou nájemní byty, které jsou obsazeny nájemníky. Dále uváděl, že od nabytí svého spoluvlastnického podílu rozhodnutím majoritního spoluvlastníka - žalovaného byl

vyložen z užívání domu, nejsou mu žádným způsobem vyúčtovávány příjmy z nájemného vybraného žalovaným od nájemníků, žalobci dále nebyly proplaceny ani jím poskytnuté náklady na rekonstrukci domu vynaložené v roce 1996, naopak úspěšnou žalobou požadoval žalovaný po žalobci náklady na své údajné rekonstrukce. Uváděl, že fakticky užívaná plocha v procentech z celkové plochy budovy činí 0%, pokud jde o jeho osobu. Dále uváděl, že zisk plynoucí z výběru nájemného od nájemníků bytových jednotek v domě je nutno spravedlivě rozdělit mezi všechny spoluvlastníky, není však zde žádná dohoda, která by jakýkoliv odlišný režim nakládání s takovým ziskem zakládala. Dále citoval judikaturu Nejvyššího soudu ČR a uváděl, že podílovému spoluvlastníku, který užívá společnou věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bezdůvodné obohacení, za které musí ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vrácen. Uváděl, že ačkoli spoluvlastnický podíl žalovaného na zmíněném domě čítá 75% z celku, fakticky užívá 84% z podlahové plochy domu tím, že na této ploše pronajímá byty nájemníkům a výtěžek z nájemného používá pro vlastní potřebu. Žalobce, který je spoluvlastníkem, jehož podíl odpovídá 1,6% z celku, je vyloučen z užívání domu a taktéž je žalovaný vyloučen z podílu na zisku z pronájmu bytů. Žalobce dále uváděl, že si nechal zpracovat znalecký posudek M. Kurhajcem, který uvedl, že obvyklá cena nájemného v domě za období roků 1998 – 2008 činí částku 219,- Kč za 1m² obytné plochy měsíčně. S ohledem na skutečnost, že obytná plocha v domě odpovídající spoluvlastnickému podílu žalobce činí 21,968 m² má za to, že je oprávněn požadovat náhradu ve výši součinu této plochy a ceny obvyklého nájemného za shora uvedené období a to částkou 578.160,- Kč. Dopisem z 12.3.2009 vyzval žalovaného k úhradě uvedené částky, žalovaný však ničeho neuhradil. Žalobce se proto domáhá, aby soud žalobě vyhověl a zavázal žalovaného k úhradě shora uvedené částky s příslušenstvím uvedeným od 21.1.2010 do zaplacení.

Žalovaný ve svém vyjádření navrhl zamítnutí žaloby v plném rozsahu, když mimo jiné vznesl námitku promlčení co do celého rozsahu uplatněného nároku, neboť uváděl, že žalobci může být, pokud prokáže oprávněnost svého nároku, přiznána částka odpovídající pouze dvěma rokům před podáním žaloby podle ustanovení § 107 odst. 1 občanského zákoníku. V celku však nárok uplatněný žalobou neuznal a žalobu považoval za nedůvodnou. Uváděl, že všechna tvrzení žalobce v žalobě považuje za sporná, když uváděl, že taktéž uváděné m² podlahové plochy předmětného domu uváděné žalobcem v žalobě neodpovídají skutečnosti. Obvyklou cenu nájemného stanovenou ve znaleckém posudku, který si žalobce nechal zpracovat, považoval žalovaný za nepřiměřeně vysokou, neodpovídající realitě. Uváděl, že žalobce nebere v úvahu skutečnost, že v předmětném domě je možno dosud nájemcům stanovit, případně zvyšovat nájemné, pouze podle zákona č. 107/2006 Sb. a také, že je nutné vycházet pouze z reálných příjmů za rozhodné období. Dále uváděl, že žalobce nebyl a není vyloučen z rozhodování o hospodaření se společnou věcí. Žalobce dlouhodobě však nepřebírá poštu od žalované, případně nijak na ni nereaguje, ze strany žalované potom byly splněny vždy veškeré předpoklady podle ustanovení § 39 odst. 2 občanského zákoníku. V případě, že by nárok nebyl zcela promlčen, potom vznesl žalobce taktéž námitku započtení co do výše 111.778,- Kč, když jde o pravomocně přiznanou pohledávku žalovaného vůči žalobci z rozhodnutí, které žalovaný uváděl a soudu doložil.

Mezi účastníky bylo učiněno nesporným, že žalobce je spoluvlastníkem předmětné nemovitosti, a to domu č. [REDAKCE] na pozemku parcelní č. [REDAKCE], zapsaného v katastrálním území [REDAKCE] obec Praha, na listu vlastnictví č. [REDAKCE]

Soud se následně zabýval spornými skutečnostmi, a to jednak vznesenou námitkou promlčení co do nároku žalobce na nájemné za období od roku 1998 do 26.1.2008, tedy do doby dvou let před podáním žaloby, taktéž sporné plochy daného domu uváděné v m² v žalobě, obvyklé ceny nájemného stanoveného ve znaleckém posudku založeném žalobcem a taktéž skutečností, že žalobce, jak tvrdí, byl vyloučen z rozhodování o hospodaření se společnou věcí.

Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 4.12.2008, list vlastnictví [redacted] pro katastrální území hlavní město Praha [redacted] má soud za osvědčené vlastnické právo k dané nemovitosti, a to hlavní město Praha ve výši podílu 3/4, J [redacted] P [redacted] ve výši 1/64 a [redacted] [redacted] Svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce má soud za prokázanou Městské části Praha 2. Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 8.4.2004, č. j. [redacted] [redacted] který nabyt právní moci dne 31.1.2005 má soud za prokázáno, že Městská část Praha 2 má za žalovaným pohledávku ve výši 43.185,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 10% ročně od 10.2.2000 do zaplacení, a dále pohledávku ve výši náhrady nákladů řízení ve výši 31.763,- Kč. Z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 14.11.2005 č. j. [redacted] má soud za prokázáno, že žalovaný má za žalobcem pohledávku ve výši 11.470,- Kč co se týče náhrady nákladů řízení z tohoto řízení, ve kterém byl žalobce v procesním postavení žalobce neúspěšným. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 24.4.2006. Z usnesení Nejvyššího soudu ČR č. j. 33 Odo 1342/2006 – 80 ze dne 19.11.2008, které nabylo právní moci dne 16.1.2009, kterým bylo podané dovolání ze strany žalobce odmítnuto, má soud za prokázáno, že z tohoto rozsudku má žalovaný za žalobcem pohledávku ve výši 2.455,- Kč spočívajících v nákladech dovolacího řízení. Z dopisu ze dne 12.3.2009 zasílaného žalobcem žalovanému má soud za prokázáno, že žalobce vyúčtoval žalovanému vyúčtování podílu své osoby na domě [redacted] když součástí tohoto dopisu bylo přehledné vyúčtování, ve kterém žalobce uváděl, že celková obytná plocha daného domu je 1.373 m², podíl podle užívané nemovitosti činí u Městské části 1.151m², tedy 84%, u P [redacted] J [redacted] 0%, a proto žalobce účtoval podle přiloženého posudku č. 4522/50/09 podíl 1/64 domu [redacted] v částce 578.160,- Kč. Z výzvy k zaplacení dlužného podílu z výnosu domu Praha 2 [redacted] z 25.8.2006 má soud za prokázáno, že žalobce v zastoupení advokátem JUDr. Petrem Vaňkem, žádal po žalovaném zaslání veškerých účetních závěrek domu od roku 1997, ze kterých vyplyne podíl jeho klienta na výnosech z domu, v opačném případě potom bude nucen podat žalobu na náhradu bezdůvodného obohacení. Ze znaleckého posudku č. 4522/50/09 ze dne 24.2.2009 zpracovaného Marcellem Kurhajcem, má soud za prokázáno, že posudek byl vyžadován za účelem stanovení výše obvyklého nájemného u bytových jednotek za období roku 1998 – 2008 ve vícebytovém netytovém domě č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted] Prohlídka nemovitosti byla provedena 16.2.2009 za přítomnosti objednatele posudku, dalšími podklady pro vypracování posudku byl výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy a informace a údaje sdělené objednatelem posudku. Znalec stanovil obvyklou cenu nájemného v období let 1998 ve výši 161,- Kč za m² za měsíc, v roce 1999 ve výši 178,- Kč za m² za měsíc, v roce 2000 ve výši 189,- Kč za m² za měsíc, za rok 2001 v průměrné ceně 200,- Kč za m² za měsíc, za rok 2002 ve výši průměrné ceny 211,- Kč za m² za měsíc, v roce 2003 v průměrné ceně 220,- Kč za m² za měsíc, za rok 2004 ve výši 230,- Kč za m² za měsíc, za rok 2005 ve výši 241,- Kč za m² za měsíc, za rok 2006 ve výši 249,- Kč za m² za měsíc, za rok 2007 ve výši 261,- Kč za m² za měsíc a za rok 2008 ve výši 275,- Kč za m² za měsíc. Cena obvyklého nájemného za shora uvedené období deseti let od roku 1998 do roku 2008 u bytové jednotky je v průměru 219,- Kč za m² za měsíc. Z vyúčtování předmětného domu za rok 2007 – domu [redacted] má soud za prokázáno, že příjmy v tomto období činily částku 709.384,- Kč, které byly činitelné jednak příjmy z nájemného za byty ve výši (K.ř.č. 1a - rozsudek)

704.384,- Kč, ostatními příjmy ve výši 5.000,- Kč, výdaje potom činily částku 284.557,11 Kč, když rozpis výdajů byl jednak částka vynaložená na opravy ve výši 213.618,71 Kč a odměna za správu domu ve výši 70.938,40 Kč. Po odečtení výdajů od příjmů činila částka po rozdělení mezi spolumajitele podle jejich vlastnických podílů částku ve výši 424.826,89 Kč, když na P. J. tato částka spadala ve výši 6.637,90 Kč. K vyúčtování potom byla založená podrobná tabulka ohledně položek nájemného a taktéž výdajů za opravy. Z vyúčtování domu za období roku 2008 má soud za prokázáno, že v tomto roce nájemné za byty činilo částku 839.183,- Kč, ostatní příjmy činily částku 7.434,- Kč, výdaje potom celkově 940.761,25 Kč. Co se týká výdajů, tyto byly v částce 856.099,55 Kč poskytnuty na opravy domu a dále odměnu za správu domu ve výši 84.661,70 Kč, celkově po odečtení příjmů a výdajů činila ztráta částku - 94.144,25 Kč, která byla započítána na podíl P. J. ve výši -1.471,- Kč. Součástí tohoto vyúčtování byl taktéž podrobný rozpis – tabulka nájemného za služby za byty a taktéž podrobný popis výdajů. Z vyúčtování domu za rok 2009 má soud za prokázáno, že v tomto roce došlo k vybrání příjmů ve výši 1.022.743,- Kč a ostatní příjmy činily 10.000,- Kč, výdaje ne nemovitost za tento rok potom činily 166.346,59 Kč. Výdaje byly specifikovány opravami ve výši 90.608,23 Kč a odměnou za správu domu ve výši 75.738,36 Kč, po odečtení výdajů a příjmů činila částka k rozdělení mezi spolumajitele podle jejich vlastnických podílů částku ve výši 866.396,41 Kč. Na spoluvlastnický podíl P. J. tato částka připadala částkou 13.537,44 Kč. Součástí vyúčtování byla podrobná tabulka ohledně výběru – příjmů z bytových jednotek a taktéž ohledně výdajů na opravy. Z vyúčtování domu za období od 1.1. – 5.11.2010 má soud za prokázáno, že v tomto období činily výnosy, tedy příjmy z nájemného za byty částku 1.048.755,- Kč, za platby z roku 2009 částku 6.015,- Kč, náklady potom byly činěny celkovou částkou 698.118,30 Kč, když v této částce byly zahrnuty opravy ve výši 636.287,10 Kč a odměnou za správu domu ve výši 61.831,20 Kč. Po odečtení příjmů a výdajů činila částka k vyplacení mezi spolumajiteli finanční částku 313.013,70 Kč, když na spoluvlastnický podíl P. J. činil finanční podíl 4.890,83 Kč.

Ze svědecké výpovědi E. E. má soud za prokázáno, že tato pracuje pro Realit EM servis, když na základě mandátní smlouvy byla této firmě svěřena správa domu. Svědkyně uvedla, že ve firmě je spolumajitelkou shora uvedené správní firmy a dělá technické záležitosti, konkrétně jde o zajištění pro Městskou část Praha 2 ohledně vybavenosti, oprav, pasportizace bytových nebytových jednotek, ale též podává i podklady pro vyúčtování. Uváděla, že ve firmě pracuje asi od roku 1991 či 1993. Pokud byla svědkyně tázána konkrétně na rok 2008, jaký byl stav předmětné nemovitosti ohledně spoluvlastníků, kdo užíval nebytové prostory a kdo užíval byty, svědkyně uvedla, že situace je stále stejná od přebrání správy touto správní firmou, když Městská část užívá bytové jednotky a co se týká nebytových jednotek, tyto vždycky užívala společnost, jakožto jeden ze spoluvlastníků a dále pan žalobce. Uvedla dále, že obchodní společnost a taktéž fyzická osoba, tedy žalobce, měli jednotnou adresu pro doručování, když uvedla, že přesně nemůže rozklíčovat, jakou část těchto nebytových prostor užívala společnost a pan J. když nebytové jednotky byly situovány v přízemí a suterénu a Městská část tyto nebytové jednotky nikterak nevyužívala. Uváděla, že šlo o užívání přízemí a taktéž uzavřeného dvoru včetně suterénu nemovitosti, kde je taktéž situován hlavní uzávěr vody, když vždy byl problém s ohledem na tuto skutečnost se k hlavnímu uzávěru dostat v případě havárie, či odečtu vody. Uváděla, že si pamatuje, když pan J. nemovitost exekučně vyklízel, z tohoto důvodu může potvrdit, že skutečně nebytové prostory žalobce užíval, uváděla, že tomuto vyklízení byl přítomen i pan K. který se podílel na likvidaci a vyklízení nebytových prostor, dále uváděla,

že v části předmětných nebytových prostor měl pan J. [redacted] své osobní věci, které byly následně vyklíženy. Pokud se svědkyně měla vyjádřit ke komunikaci s žalobcem, a to v období do roku 2008, uvedla, že komunikace byla od počátku špatná, poštu si nikdy nepřebíral, když uváděla, že má s sebou například vypořádání z roku 2003, do kterého nahlíží a i korespondenci z roku 2007 pro žalobce, která byla zasílána na poslední známou adresu [redacted] když žalobce nikdy nesdělil číslo účtu či novou adresu, jediným obdobím, kdy se žalobci podařilo doručit, a to pouze zástupci žalobce, tedy JUDr. Lhotskému, bylo období roku 2003, konkrétně, pokud svědkyně nahlížela do svých poznámek 23. 5. 2003. Uváděla, že opakovaně bylo žalobci doručováno na adresu [redacted] na uvedené adrese se však zásilky vracely, s tím, že, adresát je neznámý, jiná adresa sdělena nebyla. Na tuto adresu potom bylo zasíláno opakovaně vyúčtování žalobci za jednotlivé roky, pokud vznikl nějaký zisk za uvedené roky, svědkyně uváděla, že má za to, že žádné peníze se nikam neposílaly, když nebylo známo žádné číslo účtu žalobce a nebylo kam co zasílat. Dále uváděla, že pan J. [redacted] neplatil ani služby, ani nepřispíval na opravy, toto hradila vždy jen Městská část Praha 2, tedy by bylo nutné zisky vyčíslit ještě s ohledem na tyto skutečnosti. Dále uvedla, že tu byly i problémy s byty, neboť zde byl původně vyžadován podpis žalobce, avšak nikdy k podpisu jednotlivých nájemních smluv nedošlo, byty by zůstaly neobsazeny a proto s rozhodnutím Městské části Praha 2 jakožto majoritního spoluvlastníka nakonec bylo možno obsadit. Svědkyně dále soudu založila seznam prostorů domu [redacted] ke dni 1. 1. 2008, ze kterého je zřejmé jednotlivé obsazení bytů a celkový součet podlahové plochy těchto bytů, k nebytovým prostorům uváděla, že neexistuje žádná evidence nebytových prostorů. Taktéž uváděla, že nebytové prostory byly následně dispozičně změněny přímo žalobcem, případně společností [redacted] a to bez souhlasu druhé strany, tedy bez souhlasu Městské části Praha 2, když sama správcovská firma žádala odbor výstavby Městské části Praha 2 o dokolaudování shora uvedených nebytových prostor, ale s ohledem na skutečnost, že pan žalobce nikterak nespolupracoval a nedoložil žádné doklady, nebylo možno v tomto řízení dále pokračovat. Pokud jde o kvalitu bytového fondu dané nemovitosti v roce 2008, k tomu svědkyně uvedla, že jde o dům plný sociálních bytů nižší kvality, spíše čtvrté kategorie, opravené jsou jen některé, které byly vráceny, a Městská část Praha 2 je zainvestovala a zhodnotila ze svých prostředků. Dům obecně je ve špatném stavu, je tu havarijní stav pavlačí, který byl následně městskou částí opraven, taktéž byla prováděna repase oken, fasády a střecha, když u výběrového řízení byl přítomen i žalobce, který toto podepsal. Dále uváděla, že je zde další havarijní stav jednotlivých věcí, konkrétně elektřiny, plynu a i jsou potřeba do nemovitosti vnést investice, které dosahují až výše 12.000.000,- Kč. V současné době není ve většině bytů sociální zařízení v bytě, je na pavlači a jde pouze o záchod. K postupu nakládání s volným bytem svědkyně uváděla, že nejprve se byt zrekonstruuje, za účasti odboru investic se sepiše protokol, byty, které vyžadují investici do 150.000,- Kč, mohou být zrekonstruovány bez výběrového řízení, ostatní následně s výběrovým řízením. Následně toto výběrové řízení probíhá, je zpracovávána projektová dokumentace k těmto bytům a touto formou se zrekonstruuje každý uvolněný byt. Některé potom jdou do tržního nájemného podle výběrového řízení a některé jsou Městskou částí Praha 2 přidělené nájemníkům podle regulovaného nájemného. Dále svědkyně uváděla k dotazu žalobce, že pokud jde o evidenci nebytových prostor, je možné jí dohledat v archívu Městské části Praha 2 či v její správcovské firmě, žalobce do ní může nahlédnout.

Ze svědecké výpovědi D. [redacted] S. [redacted] má soud za prokázáno, že pracuje na Městské části Praha 2 jako vedoucí oddělení správy majetku. Uvedla, že oddělení správy a ekonomického majetku zpracovává přehledy vyúčtování hospodaření domu, správní firmy potom jednou ročně zasílají přehled ohledně tohoto hospodaření. Dále uváděla, pokud byla tázána na komunikaci s žalobcem za

posledních pět let, že dům má na starosti od roku 2007, od tohoto roku je taktéž vedoucí shora uvedeného oddělení a ke komunikaci se žalobcem uvedla, že z přehledu korespondence, kterou našla ve spise od roku 2007, ví, že žalobci byly zasílány dopisy, a to vždy na adresu [REDAKCE] [REDAKCE] jiná adresa sdělena nebyla, konkrétně šlo vždy o vyúčtování. Dále uvedla, že má za to, že byl veden nebo je veden soudní spor, když nedocházelo ze strany žalobce k přispívání na správu a investici dané nemovitosti s ohledem na jeho spoluvlastnický podíl a stále je evidována pohledávka ve výši asi 150.000,- Kč za žalobcem, když vše vždy financovala Městská část Praha 2. Dále svědkyně uváděla, že za jejího působení od roku 2007 se může vyjádřit ke skutečnosti, že žalobce užívá celé nebytové prostory, v bytech následně bydlí nájemci podle uzavřených smluv. Uváděla, že nezná žádné číslo účtu, na které by případně měly být zasílány výnosy z hospodaření, dále uváděla, že výnosy neposílali panu J. [REDAKCE] už s ohledem na skutečnost, že za ním evidují pohledávku ve výši, kterou shora uváděla. K obsazenosti daných bytů svědkyně uvedla, že nemůže přesně říci, jak konkrétně byty byly obsazeny, vše by šlo zjistit z evidenčního systému, a to i zda se v konkrétním bytě jedná o tržní nájemné či nájemné regulované. K dotazu, jak bylo nakládáno s uvolněným bytem svědkyně uváděla, že volný byt je vždy předmětem výběrového řízení, správní firma toto nahlásí bytovému odboru a následně probíhá výběrové řízení. Svědkyně potvrdila skutečnost, že zná pana K. [REDAKCE] což je konkurzní správce společnosti [REDAKCE], kde pan J. [REDAKCE] je jednatelem této společnosti, uváděla, že jej potkala v dané nemovitosti, když dělali místní šetření v říjnu nebo v listopadu roku 2011, u kterého byl přítomen i žalobce. Účelem tohoto místního šetření potom bylo ocenění nemovitosti znalcem, který procházel celý dům a i nebytové prostory. Uvedla, že v nebytových prostorech byly umístěny věci pana J. [REDAKCE] konkrétně šlo o skříně, regály, nábytek a má za to, že i tiskařské stroje. Dále uvedla, že v domě v přízemí předmětné nemovitosti užívá jednotlivá patra městská část, když jde asi o 3 až 4 patra, v přízemí je jeden byt, který uvedla, že má za to, že jej užíval žalobce. Svědkyně dále potvrdila, že od roku 2007, kdy zastává funkci u žalovaného, může potvrdit, že nebyly výnosy žalobci zasílány. Dále uvedla, že pokud je tázána na fakturu číslo 3/2000 z roku 2000, kterou vystavila městská část, jako podílovou část na opravy žalobci, k tomu uvedla, že podíl oprav byl předmětem jednoho ze soudních sporů, ale nemohla se přesně vyjádřit, zda šlo o zmíněnou fakturu, či na jakou zněla částka. Uváděla, že všechny náklady a výnosy za rok 2008 byly žalobci vyúčtovány řádně, k vyúčtování došlo správní firmou, správní firma toto vyúčtování zasílala konkrétnímu vlastníkovi. Uváděla, že peníze za výnos jsou vždy na účtu výnosů a dále na účtu nákladů jsou taktéž náklady, tyto dvě platby jsou následně postaveny proti sobě a spoluvlastníkům je zasíláno vyúčtování za konkrétní rok. Svědkyně dále uváděla, že pokud jde o rok 2008, byla zde minusová částka, tato byla převáděna do roku 2009, která se následně promítla do následného vyúčtování a hospodaření v roce 2009, kdy se hospodařilo ve ztrátě. Dále svědkyně potvrzovala, že pohledávka, kterou má Městská část Praha 2 za žalobcem, je mnohem vyšší než podíly, které by měly být případně žalobci vyplaceny, dále se potom svědkyně ze svědecké výpovědi vyjadřovala k dotazům žalobce ohledně vyúčtování služeb, užitné plochy a zhodnocení bytů, tedy investiční vklad Městské části, když k tomu uvedla, že se jedná pouze o technické zhodnocení, jiné zhodnocení nemovitosti ani nezná.

Ze svědecké výpovědi svědkyně M. [REDAKCE] E. [REDAKCE] má soud za prokázáno, že tato je jednatelkou firmy Realit EM servis, ve firmě působí od roku 1998 a zabývá se financemi, rozpočty, investicemi a inventarizací. Pokud byla tázána na vyúčtování konkrétně domu [REDAKCE] uvedla, že vyúčtování probíhá u všech domů, které mají ve správě stejně, uvedla, že dříve měli k dispozici dva podílové domy, v současné době už pouze tento jeden. Na začátku následujícího roku po uzavření účetnictví za předcházející rok se dávají vedle sebe příjmy z nájemného, když v domě [REDAKCE]

jde o příjmy z bytů, v současné době zde není žádný příjem z nebytového prostoru, a vedle toho náklady na opravy, vyúčtování se potom zasílá jednotlivým spoluvlastníkům. Svědkyně se dále vyjadřovala ke konkrétnímu vyúčtování předloženému za rok 2008, když konstatovala, že částka, pokud nahlížela do svých dokladů, souhlasí s částkou, kterou má uvedenu, když tento rok skončil ve ztrátě. Pokud byla svědkyně tázána, jak k tomuto došlo, uvedla, že v té době se upravoval volný byt, konkrétně šlo o období října 2008, když náklady na tento byt byly v částce 512.164,- Kč, a dále svědkyně doplnila, že pokud nahlíží do své dokumentace, v březnu roku 2008 se upravoval další byt v hodnotě 144.000,- Kč. Uváděla, že je nutné byty upravit, aby následně byl výnos i pro ostatní spoluvlastníky, tento byt byl ve špatném stavu, jak v tomto domě obecně byty jsou, a šlo o běžnou praxi ohledně úprav těchto bytů. Následně dochází k tomu, že po realizaci těchto úprav dochází k tzv. hlášení o volném bytě na Městskou část Praha 2, tato potom vyhlašuje výběrové řízení na tyto byty formou aukcí, tedy za tržní nájem. Dále svědkyně uváděla, že vyúčtování je vždy prováděno za konkrétní rok, podíl se nenačítá, tzn. laicky, je vždycky konkrétní rok uzavřen a nepřevádí se konečný stav do nového roku, částky jsou účtovány po jednotlivých částkách za každý jednotlivý rok. Pokud byla svědkyně tázána, zda za rok 2008 se žalobce a taktéž společnost [REDAKCE] podíleli na platbě investic, k tomu svědkyně uvedla, že určitě ne. Ani v jiných letech jí není známo, že by se tito spoluvlastníci kdykoliv na investicích podíleli. Svědkyně se nedovedla vyjádřit ohledně užívání prostor v domě v roce 2008. Uvedla pouze, že prostory v přízemí domu byly a do současné doby jsou uzavřeny, ale nemohla se přesně vyjádřit ke vztahům, zda jde o společnost [REDAKCE] či pana J. [REDAKCE] jako fyzickou osobu. Nebytové prostory, dále svědkyně uvedla, že ví, že je užívala společnost [REDAKCE], byla zde i tiskárna, ale neplatilo se zde žádné nájemné a ostatní spoluvlastníci z toho neměli zisk takový, jaký by mít měli. Co se týká vyúčtování, jak s ním bylo nakládáno, uvedla, že toto se zasílalo doporučeným dopisem jednotlivým spoluvlastníkům a Městské části prostřednictvím podatelny, co se týče pana žalobce, tyto dopisy se vždy vracely z adresy [REDAKCE] [REDAKCE] jakožto nevyzvednuty, jiná adresa nebyla sdělena, až do roku 2011, kdy bylo vyúčtování poprvé zasláno jinam a řádně doručeno. Svědkyně dále uvedla, že novou adresu se dozvěděla až začátkem roku 2012, tudíž vyúčtování za rok 2011 bylo na tuto adresu již řádně doručeno. Taktéž svědkyně uváděla, že nikdy před rokem 2011 jí žalobce nesdělil jakékoli číslo účtu pro platby. Taktéž uváděla, že nikdy již předtím žádná korespondence v tomto ohledu nepřišla. K obsazenosti daných bytů v dané nemovitosti svědkyně uváděla, že vždy byly včas obsazeny, nezůstávaly nikdy ležet ladem, vždycky po rekonstrukci došlo k jejich následnému obsazení. Uváděla, že neobsazené zůstávaly jen nebytové prostory. Dále uváděla, že v daném bytovém domě jsou jak tržní, tak regulované nájem v 99% případů. Pokud jde o uvolněný byt, je tento pronajat za tržní nájem, když v tomto domě převládá regulovaný nájem. Svědkyně dále uváděla, že za dobu své funkce zasílala první vyúčtování žalobci v roce 2003 na uvedenou adresu [REDAKCE] toto se však vrátilo jakožto nedoručené. Do vyúčtování předmětného domu potom svědkyně uváděla, že patří jednak výnosy i náklady za předmětný rok, které přišly a byly vyplaceny z podúčtu správcovské firmy. Systém účtování je stále stejný. K dotazu ohledně bytu v přízemí po panu H. [REDAKCE] když žalobce uváděl, že jde o byt 4 roky prázdný, se svědkyně vyjádřila v tom ohledu, že jde o byt, který měl být vyjmut z bytového fondu, neboť je v dezolátním stavu, jsou tam plísňe, jde o byt 1 + 1 a náklady na jeho rekonstrukci by byly velmi vysoké. Jde o byt bez sociálního zařízení.

Ze **znaleckého posudku** č. 3446-180.11 zpravovaného Ing. Věrou Kadlecovou ze dne 19.12.2001 ohledně podlahové plochy předmětné nemovitosti, má soud za prokázáno určení užitné plochy bytu ve výši 1.530 m² a taktéž užitné nebytové plochy ve výši 452 m², když tato skutečnost ohledně

zjištění podlahové plochy dané nemovitosti nebyla následně ani jednou stranou sporu sporována, tedy je skutečností nespornou.

Soud zamítl návrh na doplňování listinami založenými žalobcem, a to dopisem zasílaným žalobcem Úřadu městské části Praha 2 ze dne 25.2.2004, dopisem zasílaným žalobci žalovaným konkrétně zástupcem starosty Janou Černochovou ze dne 22.9.2004, listinami ohledně nabídky Městské části o záměru pronajmout byt, a to v 5 nadzemním podlaží, čtvrtém patře č. bytu 19, č. bytu 22, č. bytu 17, ve čtvrtém nadzemním podlaží, dále seznamem bytů v domě ze dne 11.11.1991, výzvou k zaplacení dlužného podílu z výnosů domu [redacted] ze dne 25.8.2006, nájemní smlouvou uzavřenou mezi Městskou částí Praha 2 a [redacted] P [redacted] M [redacted] ze dne 13.7.2005, kupní smlouvou uzavřenou mezi M [redacted] Š [redacted] a obchodní společností [redacted] [redacted] ze dne 27.10.1994, když všechny tyto listiny pocházely z období, které bylo soudem následně právně posouzeno jakožto období, za které není možno nárok požadovat s ohledem na vznesenou námitku promlčení, která byla uznána soudem důvodnou. Dále soud zamítl návrh na doplnění dokazování listinnými důkazy založenými žalovanou stranou za období roku 2007 – 2009, a to kopií odeslané poštou Městskou částí Praha 2, dotazem na bytový odbor úřadu Městské části Praha 2 ohledně výše obvyklého nájemného, a to ze stejného důvodu jakožto bylo uvedeno shora. Soud zamítl návrh na doplnění dokazování listinou, a to dopisem z 12.7.2011 ohledně vyúčtování spoluvlastnického podílu pana J [redacted] na domě [redacted] za rok 2009 a 2010, když tento nárok původně nebyl uvedený v žalobě, nebyl součástí žalobního petitu a soud zamítl návrh na rozšíření žaloby v tomto ohledu za toto období a dále návrh na doplnění dokazování výsledkem znalce Marcela Kurhajce, zpracováním znaleckého posudku ohledně obvyklého nájemného v dané nemovitosti, místním šetřením na místě samém, dotazem na bytový odbor Městské části Praha 2 ohledně výše obvyklého nájemného a dále ohledně výše podílu žalobce na m2 bytových a nebytových prostor, spisem exekučního úřadu Praha 3 a dále dopisem z 20.11.2003 zasílaným Městské části Praha 2 žalobcem, dopisem z 5.2.2007 zasílaným Městské části Praha 2 a předloženým seznamem nájemníků, když má za to, že s ohledem na právní hodnocení dané věci a provedené dokazování jsou tyto důkazy nadbytečné. Soud dále zamítl návrh na doplnění dokazování důkazy založenými žalobcem po lhůtě koncentrace stanovené § 118b odst. 1 o. s. ř., když navíc šlo o listiny, a to dopis starosty z 14.8.2003, dopis pana J [redacted] žalobci z roku 2006, vyúčtování z 12.3.2009 a vyúčtování z 12.7.2011, když šlo o důkazy, které měl žalobce k dispozici již před poučením o koncentraci řízení, případně u posledních dvou jmenovaných o důkazy, které se již neváží k posuzovanému období.

Z výpisu z obchodního rejstříku společnosti [redacted] má soud za prokázáno, že jediným jednatelem jakožto statutárním orgánem a taktéž jediným společníkem této společnosti je P [redacted] J [redacted] tedy žalobce.

Podle ustanovení § 139 občanského zákoníku, odst. 1, z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Podle odst. 2, o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Podle odst. 3, jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasování spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

Podle § 107 občanského zákoníku odst. 1, právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.

Na základě provedeného dokazování a právního hodnocení věci soud dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně, a proto ji v plném rozsahu zamítl. Soud uvádí, že jednak se zabýval spornou skutečností ohledně tvrzené nemožnosti žalobce nakládat se svým spoluvlastnickým podílem v dané nemovitosti, když tento podíl, jak bylo zjištěno z katastru nemovitostí, což taktéž koneckonců žalovaným nebylo sporováno, je podílem ve výši 1/64 spoluvlastnického podílu na dané nemovitosti. Taktéž bylo v daném případě zjištěno, že podíl dalšího minoritního spoluvlastníka, tedy společnosti [REDAKCE] na dané nemovitosti činí podíl ve výši 15/64. Zbývající podíl žalovaného potom tvoří 3/4 spoluvlastnického podílu na dané nemovitosti. Pokud účastníci následně po vypracování znaleckého posudku na plochu nemovitosti Ing. Věrou Kadlecovou učinili nespornou celkovou užitnou plochu bytu ve výši 1.530 m² a taktéž nebytovou plochu ve výši 452 m², vyplývá z tohoto výpočtu skutečnost, že celková plocha k pronájmu a využití je součtem těchto hodnot, tedy plochou ve výši 1.982 m². S ohledem na skutečnost, která nebyla ze strany žalobce koneckonců ani sporována a která byla potvrzena ze svědeckých výpovědí svědkyň, které potvrdily opakovaně, že žalobce spolu se společností [REDAKCE], ve které je jediným jednatelem a společníkem, využívá veškeré nebytové prostory (ze kterých mimochodem neplynou tím pádem ostatním spoluvlastníkům žádné výnosy, neboť z těchto se neplatí nájemné) je zřejmé, že využívá plochu o větší rozloze, než jakou uvedl původně v žalobě, když zde uváděl, že plochu využívá pouze společnost [REDAKCE], a to ve výši 222 m² následně se však přiklonil k posudku zpracovaného shora uvedenou znalkyní, že plocha nebytových prostor činí mnohem větší plochu, a to plochu 452 m². Tato plocha potom zaujímá celkových 23,4% dané nemovitosti, je tedy zřejmé, že se nezakládají na pravdě tvrzení žalobce ohledně nulového podílu na hospodaření s nemovitostí, ba spíše jde o podíl větší. Z tohoto výpočtu potom je zřejmé, že tvrzení žalobce o nemožnosti užívat danou nemovitost se nezakládá na pravdě. Žalobce pak nijak neprokázal, že by již v minulosti žalovaného kontaktoval a žádal o možnost hospodaření s větší plochou, tato skutečnost vyplynula až z žalobních tvrzení, když naopak bylo důkazy prokázáno, že žalobce se o nemovitost nijak nezajímal, nepřispíval na její opravy (viz pravomocné rozsudky, ve kterých byl žalovaný úspěšný), nebylo mu možno doručovat, tedy byl nekontaktní. Ze všech těchto důvodů soud proto tato tvrzení žalobce hodnotí jako účelová. Pokud jde o další spornou skutečnost, a to skutečnost ohledně řádného nevyúčtování a neproplacení nájemného, které žalobce stanovil jako cenu obvyklého nájemného za roky 1998-2008, když vycházel ze znaleckého posudku, který si nechal zpracovat, soud podotýká, že vždy je nutné hodnotit reálnou výnosnost dané nemovitosti. Není možné jakkoliv průměrovat možný nájem ze shora uvedených nemovitostí, když je zřejmé a bylo taktéž potvrzeno svědeckými výpověďmi, že daná nemovitost, ačkoliv se nachází v lukrativní lokalitě, je nemovitostí, která je v havarijním či předhavarijním stavu, byty, které jsou zde v jednotlivých podlažích dané nemovitosti, jsou byty sociální, 4. kategorie, bez příslušenství, většinou se záchody na pavlači. Není tedy na místě vycházet pouze z ceny, která byla stanovena ve znaleckém posudku, který si žalobce nechal zpracovat, a který byl zpracován Marcellem Kurhajcem, který zde za jednotlivá období stanovil průměrnou cenu za 1 m² za měsíc a následně období deseti let, které posuzoval, zprůměroval na cenu nájemného ve výši 219,- Kč za m² za měsíc. Tato cena je skutečně cenou pouze orientační, která v žádném případě neodráží dané investice do nemovitosti, opravy nemovitosti ani výnosy. Soud byl povinen vycházet z důkazů, které byly následně založeny žalobcem ohledně vyúčtování a zohlednit skutečné reálné příjmy či výdaje v jednotlivých obdobích. S ohledem na skutečnost, že žalovaný vznesl námitku promlčení nároku, a to dle ustanovení § 107 občanského zákoníku, když soud shledal tuto námitku důvodnou, posuzoval soud pouze reálný nárok žalobce za období od 27.1.2008 do 31.12.2008, když změnu žaloby, která by znamenala (K.ř.č. 1a - rozsudek)

rozšíření žaloby na další období soud nepřipustil. Z provedeného dokazování potom má soud za prokázáno, že konkrétně rok 2008 byl rokem ztrátovým. Toto vyplynulo jednak z listinného důkazu, a to z vyúčtování za rok 2008, které bylo zpracováno podrobně správcovskou firmou; z tohoto vyúčtování potom má soud za prokázány příjmy ve výši 846.617,- Kč, které byly tvořeny nájemným za byty ve výši 839.183,- Kč a ostatními příjmy ve výši 7.434,- Kč a dále výdaji ve výši 940.761,25 Kč, které byly číňeny opravami předmětné nemovitosti v tomto roce ve výši 856.099,55 Kč a dále odměnou za správu domu ve výši 84.661,70 Kč. Z tohoto vyúčtování potom podrobně vyplývá rozpis nájemného získaného za jednotlivé byty včetně služeb, a taktéž rozpis jednotlivých oprav. Argumentace žalobce, že toto vyúčtování mu nebylo řádně zasiláno, se taktéž ukázala v rámci provedeného důkazního řízení nedůvodnou. V rámci provedeného dokazování bylo prokázáno svědeckými výpověďmi, že komunikace s žalobcem byla značně problematická, když až v posledním roce došlo ke zlepšení a žalobce uvedl novou adresu, na kterou je možno mu doručovat. Svědkyně opakovaně potvrdily skutečnost, že jediná adresa, na kterou žalobci doručovaly řádná vyúčtování a taktéž další korespondenci, byla adresa uvedená žalobcem [REDAKCE]. Argumentace žalobce, že na této adrese se již nezdržuje, je argumentací, která nemůže obstát, když soud pouze pro dokreslení situace uvádí, že i tato adresa byla uvedena na žalobě, která byla žalobcem podána ke zdejšímu soudu 26.1.2010, až následně byla změněna na adresu [REDAKCE]. Jde tedy o adresu, která evidentně byla žalobcem používána v komunikaci jak se soudem, tak dá se předpokládat i s ostatními firmami. Soud proto vzal tato tvrzení svědkyň za zcela prokázaná a zcela jejich výpovědi v tomto smyslu uvěřil, když následně bylo prokázáno, že pohledávky žalovaného za žalobcem z pravomocných rozhodnutí činí částku, která značně převyšuje částku, která byla žalobci jakožto spoluvlastníku z jednotlivých let následně ukládána k výplatě. Tyto skutečnosti však soud nebral ani v potaz, neboť jak bylo uvedeno shora, zabýval se pouze obdobím omezeným, a to obdobím od 27.1.2008 do 31.12.2008 a případným nárokem za toto období, který by žalobci z titulu spoluvlastnického podílu náležel. Jak bylo již shora uvedeno, za toto období však žalobci s ohledem na ztrátu ničeho nenáleží. Provedeným dokazováním dále bylo prokázáno, že žalobce se nijak aktivně nepodílel na správě nemovitosti, nepřebíral poštu, nesdělaval žádné číslo účtu, kam by měli peníze správcovská firma či Městská část Praha 2 zasílat, evidentně se v minulosti nepodílel ani na zhodnocení nemovitosti, když právě absence investic byla řešena v rámci jiných soudních sporů a žalovaná v těchto sporech byla úspěšná. Závěrem tedy soud uvádí, že znalecký posudek předložený žalobcem nemůže ve světle provedených dalších důkazních návrhů obstát, neboť nereflktuje opravy nemovitosti, její obsazenost a užívání bytů. Soud potom má za to, že s ohledem na skutečnosti, které byly následně stranami sporu provedeny nespornými s ohledem na zpracování nového znaleckého posudku Ing. Kadlecovou, není nutné zpracovávat znalecký posudek nový, když z předložených listin má zcela za průkazné účetnictví z roku 2008. Ze shora uvedených důvodů se potom soud ani nezabýval námitkou započtení, která byla ze strany žalovaného vznesena a která by přicházela v úvahu jen za předpokladu jakéhokoliv úspěchu žalobce ve sporu. Soud dále pouze podotýká, že z provedeného dokazování bylo zjištěno, že žalobce naopak obýval nebytové prostory, které zůstávaly neobsazeny, nešly z nich příjmy ostatním spoluvlastníkům domu. Na úplný závěr potom soud poznamenává, že z rozsudků, které byly založeny ve věci pohledávky žalovaného za žalobcem, potom vyplývá, že žalobce o smluvním vztahu Městské části Praha 2 se správcovskou firmou věděl, když toto je obsaženo v odůvodnění předmětných rozsudků, taktéž proto neobstojí tvrzení žalobce, že nevěděl, kdo účetnictví zpracovává. Ze všech těchto skutečností proto soud učinil závěr, že žaloba nebyla podána po právu, žalobce neunesl své důkazní břemeno ohledně tvrzení ohledně nemožnosti užívání daných prostor

v rámci svého spoluvlastnického podílu a taktéž nevyplacení částky za období roku 2008, které soud pozuloval, proto soud žalobu v plném rozsahu zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., a contrario, když žalovaný byl ve věci zcela úspěšný, náleží mu proto náhrada nákladů řízení spočívajících v náhradě odměny právního zástupce podle vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve výši 48.870,- Kč, dále v 6 režijních paušálech á 300,- Kč dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (vyjádření k žalobě, účast na ústních jednáních dne 14.6.2011, 22.9.2011, 6.12.2011, 28.2.2012, 7.6.2012).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 7. června 2012

Mgr. Lucie Vítková, v.r.
soudkyně

Za správnost vyhotovení:
Risová