



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Blankou Rejškovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: S [redacted] v [redacted] č.p. [redacted], IČ [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Bedřichem Hájkem
sídlem Boženy Němcové 70, 432 01 Kadaň

proti
žalovanému: JUDr. I [redacted] Z [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátkou Mgr. Lucií Houdkovou
sídlem Korunní 2569/108a, 101 00 Praha 10

o zaplacení částky 332 511 Kč s příslušenstvím,

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 332 511 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 2. 3. 2019 do zaplacení ve výši 9,75 % ročně, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

II. V části, v níž se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení úroků z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky

18.958 Kč od 1. 2. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 3. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 4. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 5. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 6. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 7. 2017 do 1.3.2019

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

18.958 Kč od 1. 8. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 9. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 10. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 11. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 12. 2017 do 1.3.2019
18.958 Kč od 1. 1. 2018 do 1.3.2019
21 003 Kč od 1. 2. 2018 do 1.3.2019
21.003 Kč od 1. 3. 2018 do 1.3.2019
21.003 Kč od 1. 4. 2018 do 1.3.2019
21.003 Kč od 1. 5. 2018 do 1.3.2019
21.003 Kč od 1. 6. 2018 do 1.3.2019, se žaloba zamítá.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 106 766 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal po žalovaném zaplacení částky 332 511 Kč s příslušenstvím s tím, že žalovaný vlastní v [redacted] byty, a to konkrétně v budově č. p. [redacted] byt č. [redacted] a [redacted], v budově č. p. [redacted] byt č. [redacted] a v budově č. p. [redacted] byt č. [redacted] a [redacted]. Správcem budovy je žalobce na základě § 1194 a následujících občanského zákoníku. Správa budovy, v níž se byty žalovaného nachází, se řídí stanovami žalobce schválenými dne 23. 4. 2014, které v příloze obsahují pravidla pro tvorbu předpisů úhrad a pravidla pro tvorbu rozpočtů společenství. Žalovaný předepsané platby do fondu společenství vlastníků (dále také jen „SV“) od 1. 1. 2017 nehradí. Za období leden 2017 až květen 2018 žalovanému vznikl dluh ve výši 332 511 Kč, který nebyl ze strany žalovaného uhrazen ani poté, co mu byla zaslána předžalobní výzva.
2. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tím, že plná moc udělená žalobcem jeho právnímu zástupci pro zastupování v řízení je neplatná, neboť je podepsána pouze předsedou výboru žalobce. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru, tj. dvěma osobami. Žalovaný je vlastníkem šesti bytů v domě č. p. [redacted] v [redacted] spravovaném žalobcem. Vlastníkem více než 62 % bytových jednotek v předmětném domě je místopředseda výboru Ing. J. [redacted] Č. [redacted], respektive více než 67 % počítáno společně s jeho společností M. [redacted], tedy ve většině záležitostí SV může ostatní členy jako většinový vlastník přehlasovat, čímž fakticky rozhodování shromáždění vlastníků jednotek ovládá. Žalovaný nezná a nemůže znát hospodářské výsledky SV, neboť informace o tom nejsou nikde zveřejněny a žalobce je přes opakované výzvy a žádosti žalovaného odmítá žalovanému poskytnout, stejně jako další informace týkající se hospodaření SV. Zejména není zřejmé, jak je žalobcem nakládáno s miliony Kč každoročně vybranými od členů žalobce jako vlastníků bytů. Žalobce je povinen prokázat oprávněnost vysoké částky na příspěvku DZOM (dlouhodobá záloha na opravy a investice), tj. prokázat, že shromáždění SV schválilo celkovou výši příspěvků a jakým způsobem byla vypočtena částka těchto příspěvků. Zápisy ze shromáždění SV předložené žalobcem nejsou kompletní. Žalovanému ani správci jeho bytů, společnosti J. [redacted], nebyly dosud doručeny předpisy záloh, vyúčtování ani předžalobní upomínka týkající se žalovaného období. Pokud žalobce tvrdí, že uvedené listiny zasílal žalovanému na adresu do Jesenice, žalovaný namítá, že v období od října do června je každým rokem v zahraničí (na [redacted]), na což žalobce opakovaně upozorňoval a žalobci je tato skutečnost známa též z předchozích a souběžně probíhajících soudních řízení. Žalovaný žádal žalobce o zasílání dokumentů na adresu na [redacted], případně do datové schránky či e-mailem. Žalobce však na tyto žádosti nereflektoval a písemnosti odesílal do [redacted], kde je však žalovaný Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

6. Z poštovního podacího archu ze dne 29. 12. 2015 soud zjistil, že byla žalovanému na adresu [REDAKCE] zaslána zásilka o hmotnosti 0,045 kg. Z poštovního podacího archu ze dne 19. 12. 2017 soud zjistil, že byla žalovanému na adresu [REDAKCE] zaslána zásilka o hmotnosti 0,009 kg. Z přípisu České pošty ze dne 12. 7. 2019 soud zjistil, že zásilka podaná dne 19. 12. 2017 byla řádně doručována dne 21. 12. 2017. Po neúspěšném pokusu o doručení byla oznámena vložení výzvy do domovní schránky a téhož dne uložena na ukládací poště adresáta. Vzhledem k tomu, že si adresát zásilku nevyzvedl v úložní době a nebylo ji možné vhodit do domovní schránky, byla dne 8. 1. 2018 zaslána k vrácení zpět odesílateli. Předmětná zásilka byla doručována odesílateli dne 9. 1. 2019 a po neúspěšném pokusu o doručení byla téhož dne uložena na ukládací poště odesílatele. Vzhledem k tomu, že si odesílatel zásilku nevyzvedl v úložní době, zásilku nebylo možné doručit ani vrátit, byla dne 25. 1. 2018 zaslána do úložny v [REDAKCE]. Dne 25. 1. 2019 byla zásilka po ukončení úložní doby skartována. K doporučené zásilce z roku 2015 se pošta nemůže vyjádřit, neboť veškeré provozní doklady z roku 2015 byly již skartovány.
7. Ze Stanov společenství vlastníků jednotek ze dne 23. 4. 2014 (dále také jen „Stanovy“) soud zjistil, že společenství zajišťuje mimo jiné vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, a dále včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. Do působnosti shromáždění patří mimo jiné schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správe domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků (článek VII odst. 3 písm. d). Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí být proveden do 30 dnů ode dne konání a musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům (článek VII odst. 11). Výbor sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, a stanovuje výši záloh na úhradu za služby (článek VIII odst. 9 písm. g), zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků (článek VIII odst. 9 písm. h). Člen společenství má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (XIV odst. 2 písm. b). Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor 1× za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak. Přílohu stanov tvoří pravidla pro tvorbu předpisů úhrad a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství (čl. XVII).
8. Z předžalobní výzvy ze dne 28. 6. 2018 soud zjistil, že žalobce prostřednictvím svého právního zástupce vyzval žalovaného s adresou [REDAKCE], k úhradě dlužné částky ve výši 332 511 Kč s příslušenstvím. Z podací stvrzenky ze dne 29. 6. 2018 soud zjistil, že

byla žalovanému na adresu [redacted] zaslána JUDr. B [redacted] H [redacted] téhož dne zásilka o hmotnosti 0,014 kg.

9. Z výpisu z Rejstříku společenství vlastníků jednotek soud zjistil, že žalobce vznikl 1. 7. 2000, předsedou výboru je M [redacted] M [redacted], místopředsedou výboru Ing. J [redacted] Č [redacted], za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
10. Ze zápisu ze Shromáždění společenství vlastníků konaného dne 15. 12. 2014 soud zjistil, že bylo přítomno 66,53 % vlastnických podílů, shromáždění bylo usnášeníschopné. Společenství schválilo na rok 2015 platbu DZO ve výši 55 Kč na m², ostatní položky předpisu nezměněny dle pravidel a přiloženy k zápisu s výjimkou záloh na služby, které budou měněny podle spotřeby jednotlivých vlastníků, nebo osob jejich byty užívajících. Usnesení bylo schváleno přítomnými vlastníky následovně: 93,43 % pro, 0 % proti, 6,57 % se zdržel. Návrh byl schválen. K zápisu byl přiložen předpis úhrad platný od 1. 1. 2015, kdy příspěvek vlastníka na správu domu se členil takto: 1/ DZOM - dlouhodobé záloha na opravy a investice odvozená z podílu na společných částech domu odvislá od ročního rozpočtu společenství – 55 Kč za m², 2/ splátka oken – 101 Kč na okno a 141 Kč na balkonovou sestavu, 3/ mzdový fond – 178 Kč na byt, 4/správa– 130 Kč na byt, 5/ vodoměry– 48 Kč na byt. Z prezenční listiny vlastníků jednotek na shromáždění společenství vlastníků jednotek 93 č. p. [redacted] v [redacted] dne 15. 12. 2014 soud zjistil, že se konaného shromáždění zúčastnili vlastníci jednotek s vlastnickým podílem v přepočtu na procenta o velikosti 67,54 %.
11. Ze zápisu ze Shromáždění společenství vlastníků konaného dne 12. 12. 2016 soud zjistil, že shromáždění schválilo dlouhodobou zálohu na opravy a investice ve výši 65 Kč na m² s tím, že ostatní položky předpisu zůstanou nezměněny z roku 2016 s výjimkou záloh na služby, které budou měněny výborem podle spotřeby jednotlivých vlastníků nebo osob jejich byty užívajících. Investiční záměr s navýšením platby do DZOM ve výši 65 Kč na m² s platností od 1. 1. 2017 byl schválen přítomnými vlastníky následovně: 98,3 % pro, 0 % proti, 1,7 % se zdržel. Návrh byl schválen.
12. Ze zápisu ze Shromáždění společenství vlastníků ze dne 13. 12. 2017 soud zjistil, že společenství schválilo navýšení platby DZOM na 70 Kč za m², vodoměry 60 Kč na byt a navýšení příspěvku za správu na 285 Kč na bytovou jednotku s tím, že ostatní položky předpisů zůstanou nezměněny s výjimkou záloh na služby, které budou měněny výborem podle spotřeby jednotlivých vlastníků nebo osob, jejich byty užívajících. Návrh byl schválen přítomnými vlastníky s platností od 1. 1. 2018 následovně: 100 % pro, 0 % proti, 0 % se zdržel. Návrh byl schválen. Přílohou zápisu ze shromáždění byl návrh rozpočtu společenství vlastníků na rok 2018. Z prezenční listiny vlastníků jednotek na Shromáždění společenství vlastníků jednotek 93 č. p. [redacted] v [redacted] dne 13. 12. 2017 soud zjistil, že se shromáždění zúčastnili vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v přepočtu na procenta o velikosti 74,81 %.
13. Z e-mailové korespondence soud zjistil, že v srpnu roku 2015 psal žalovaný žalobci, že stále ještě neobdržel vyúčtování za rok 2014 pro jeho [redacted] bytů v bloku [redacted] v [redacted]. Požádal o vyúčtování e-mailem a zaslání kopie jeho zmocněnci J [redacted], který jeho byty spravuje, tak, aby mohli vyúčtovat služby nájemcům. V zimních obdobích jen na Floridě na léčení a zastupuje jej zmíněná firma J [redacted]. Na to reagoval M. M [redacted], předseda výboru žalobce, tak, že vyúčtování bylo zasláno doporučeně do vlastních rukou na adresu trvalého pobytu uvedeného v katastru nemovitostí dne 22. 5. 2015. Na to odpověděl žalovaný s tím, že zásilka byla vrácena odesílateli, protože v té době byl na [redacted], a požádal o předání vyúčtování za rok 2014 panu S [redacted], aby pan Sieber mohl vyúčtovat služby nájemcům v bytech. Z e-mailu ze dne 18. 1. 2016 soud zjistil,

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

že bytová správa J. [redacted] informovala žalovaného, že opět přišli nájemníci z jeho bytů v bloku [redacted], že jim byl o víkendu v bytě vyhrožovat pan Č. [redacted], že jim nechá do středy odpojit v bytě topení, vodu, elektriku. Pořád z bytů odcházejí nájemníci, protože tam dělá pan Č. [redacted] dusno. E-mailem ze dne 25. 7. 2016 žalovaný žádal žalobce o úplné vyúčtování příjmů a výdajů společenství vlastníků za rok 2014 a 2015, které dosud neobdržel. Jedná se nejen o vyúčtování služeb, které rovněž neobdržel, ale zejména vyúčtování všech příjmů a výdajů společenství vlastníků, tedy příjmů z příspěvků do fondu oprav, příjmů z bankovních půjček, příjmů z úroků z prodlení, příjmů z pronájmu, příjmů z vyúčtovaných přeplatků, vratky a dobropisy od dodavatelů služeb, topení, vody, elektřiny a všech ostatních příjmů společenství za rok 2014 a 2015. Dále požádal, aby byl proveden audit žalobce nezávislou firmou, aby byli vlastníci informováni, jak bylo naloženo s mnohamilionovými příjmy společenství od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2015. Nakonec požádal, aby k pozvánce na příští shromáždění společenství vlastníků byla přiložena ověřená výsledovka, rozvaha a přehled zdrojů a použití příjmů společenství ve standardním účetním formátu. Poukázal na to, že dosud neobdržel ani předpisy úhrad pro rok 2016, ani vyúčtování služeb za rok 2014 a 2015. Požádal o předpisy úhrad vlastníka pro všechny jeho byty od 1. 1. 2014 do té doby. E-mailem ze dne 9. 8. 2018 žalovaný reagoval na předžalobní výzvu ze dne 1. 8. 2018 ohledně údajných nedoplateků za rok 2017 a 2018 s tím, že žalobce mu bohužel odmítá poskytnout předpisy záloh a vyúčtování, o které se údajný nedoplatek opírá, a rovněž odmítá tyto dokumenty poskytnout správci jeho bytů v [redacted] panu M. [redacted] J. S. [redacted]. Bez těchto dokumentů se nemůže k existenci údajného dluhu nijak vyjádřit. E-mailem ze dne 11. 8. 2018 žalovaný požádal žalobce o předložení dokumentů uvedených v odpovědi na předžalobní výzvu. V e-mailu ze dne 19. 12. 2018 žalovaný žádal žalobce, aby všechna korespondence od žalobce, včetně předpisů měsíčních záloh, vyúčtování služeb a pozvánky na shromáždění vlastníků, mu byla zasílána e-mailem, protože, jak ví, od podzimu do května každého roku je na léčebném pobytu na [redacted] na adrese [redacted]. Kopii mailů necht' jsou zaslány správci bytů, panu J. [redacted] M. [redacted] S. [redacted]. Z e-mailu ze dne 4. 1. 2019 soud zjistil, že žalovaný žádal žalobce o provedení auditu žalobce. Na to reagoval žalobce tak, že audit financí či jakýkoliv jiný audit musí schválit shromáždění. Z e-mailu ze dne 7. 1. 2019 soud zjistil, že žalovaný informoval žalobce, že do konce května 2019 je na léčebném pobytu na [redacted] a pan S. [redacted] zařizuje všechny provozní záležitosti ohledně jeho bytů v [redacted], včetně bytů v bloku 93. Z dopisu právní zástupkyně žalovaného žalobci ze dne 11. 4. 2019 soud zjistil, že žalovaný reklamoval vyúčtování zálohových plateb na služby k bytovým jednotkám č. 16 a 22. Z e-mailu ze dne 17. 4. 2019 soud zjistil, že právní zástupkyně žalovaného poukázala na to, že žádná vyúčtování k bytům č. [redacted] a [redacted] za rok 2016 nebyla dosud žalovanému doručena. Z e-mailu ze dne 4. 6. 2019 soud zjistil, že žalovaný vyzval žalobce, aby mu poskytl vyúčtování všech příjmů a vynaložených nákladů od roku 2009.

14. Z dopisu ze dne 15. 5. 2017 zasláného zdejšímu soudu ke spisu 6 C 50/2017 soud zjistil, že v rámci vyjádření žalovaný uvedl, že žalobce zásadně nedoručuje žalovanému vůbec nic, a to ani do datové schránky žalovaného, ani na adresu na [redacted], které jsou žalobci známy.
15. Z faktury ze dne 25. 11. 2015 soud zjistil, že žalovaný zakoupil letenku [redacted] a - [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] v termínu 3. 12. 2015 až 27. 5. 2016. Z elektronické letenky soud zjistil, že žalovaný zakoupil letenku z [redacted] do [redacted], z [redacted] do [redacted] a z [redacted] do [redacted] dne 23. 11. 2017 a letenku zpáteční dne 25. 5. 2018.
16. Z výsledku svědka J. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] soud zjistil, že pracuje pro žalovaného, kdy pro něj provádí správu jeho [redacted] bytů na [redacted], a to na základě mandátní smlouvy, později na základě komisionářské či obstaravatelské smlouvy. Žalovaný bydlí trvale v [redacted] s tím, že asi půl roku přes zimu bydlí na [redacted]. Je to 4 až 5 let, co Ing. Č. [redacted] začal skupovat byty v předmětném bloku. Tímto způsobem on a jeho rodina získali nadpoloviční většinu a začali ovládat SV. K

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

bytům se dostávali tak, že lidi nutili, aby jim byty prodali. V případě bytu pana Z. [redacted] začali vyhrožovat nájemníkům, že jim odpojí služby, a tak se i stalo. V bytě pana Z. [redacted] obývaného nájemníky nechal Ing. Č. [redacted] odpojit elektřinu, a to tak, že přerušil kabely ve zdi. Od roku 2014 či 2015 jsou byty žalovaného v předmětném bloku prázdné, neprojímané. Princip placení je takový, že pokud je byt obsazený, tak on, jako správce, SV platí, pokud obsazený není, potom nic neplatí. V takové situaci oznámí vlastníkově, že byt není pronajímán a vlastník si to řeší sám. Jedna garsoniéra v předmětném bloku obsazená je, ostatní byty jsou prázdné. Svědek má za to, že jsou prázdné z důvodu přerušené dodávky elektřiny a také z důvodu, že se obvykle v dané lokalitě pohybuje příspěvek do fondu oprav (DZOM) v rozmezí 15 Kč až 20 Kč za 1 m². Na trhu je ještě akceptovatelná hranice pronájmu bytů ve výši 70 Kč za 1 m². Jedná se o hranici, na kterou ještě přispívá sociálka. Pokud je tedy v daném případě fond údržby (DZOM) ve výši 70 Kč za 1 m², byt nelze na trhu pronajmout. Co se týká schůzí SV, poté, co pan Č. [redacted] nabyt nadpoloviční většiny, je začal organizovat v dopoledních hodinách. Ví o tom, protože jeden jeho klient měl zájem o získání informací ohledně hospodaření SV a bylo mu vyhrožováno. Z toho důvodu byt prodal. Co se týká předpisů příspěvků vlastníka a úhrad služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, ty nebyly jemu jako správci doručovány. Svědek neví, zda byly doručovány žalovanému. Když hovořil s lidmi z SV, říkali, že se s nimi nebudou bavit, protože žalovaný SV dluží.

17. Soud rozhodl, že neprovede dokazování daňovými priznáními žalobce za roky 2015, 2016 a 2017, úplnými účetními závěrkami žalobce za roky 2015, 2016 a 2017, komplexním vyúčtováním hospodaření žalobce za roky 2015, 2016 a 2017, zápisem ze shromáždění SV ze dne 16. 12. 2008, spisem Okresního soudu v [redacted] sp. zn. 13 C 49/2019, mandátní smlouvou mezi žalovaným a J. [redacted] M. [redacted] S. [redacted], zprávou kontrolní komise, trestním oznámením a s tím související korespondencí, svědeckou výpovědí M. [redacted] K. [redacted] a I. [redacted] S. [redacted], e-mailem ze dne 20. 9. 2019, kopií první a poslední strany smlouvy o nájmu bytu ze dne 17. 9. 2019, prohlášením společnosti J. [redacted] a M. [redacted] L. [redacted] ze dne 19. 9. 2019, protokolem o jednání ze dne 29. 7. 2019 ve věci vedené zdejším soudem pod sp. zn. 3 C 20/2017 a aktuálním výpisem z katastru nemovitostí k velikosti spoluvlastnického podílu Ing. J. [redacted] Č. [redacted] a společnosti M. [redacted] pro nadbytečnost. Soud má za prokázané skutečnosti podstatné pro rozhodnutí ve věci, další dokazování by bylo v rozporu s principem ekonomie řízení.
18. Soud hodnotil provedené důkazy jednotlivě v jejich vzájemných souvislostech a dospěl k následujícímu skutkovému závěru. Žalovaný je vlastníkem [redacted] bytů v budově č. p. [redacted], [redacted] a č. p. [redacted] v [redacted]. Žalovaný tyto budovy spravuje, mimo jiné zajišťuje vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, a dále včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. Shromáždění SV schválilo od 1. 1. 2015 následující příspěvky na správu domu: platba DZOM ve výši 55 Kč na m², splátka oken – 101 Kč na okno a 141 Kč na balkonovou sestavu, mzdový fond – 178 Kč na byt, správa – 130 Kč na byt, vodoměry – 48 Kč na byt. Od 1. 1. 2017 shromáždění SV schválilo platbu DZOM ve výši 65 Kč na m² s tím, že ostatní položky předpisu zůstanou nezměněny z roku 2016. Od 1. 1. 2018 shromáždění SV schválilo navýšení platby DZOM na 70 Kč za m², vodoměry 60 Kč na byt a navýšení příspěvku za správu na 285 Kč na bytovou jednotku s tím, že ostatní položky předpisů zůstanou nezměněny. Žalovaný neplatil příspěvky na správu svých bytů č. [redacted], [redacted], [redacted] 1 a [redacted] od 1. 1. 2017. Celkem nezaplatil za období leden 2017 až květen 2018 na byt č. [redacted] -74 397 Kč, na byt č. [redacted] - 76 257 Kč, na byt č. [redacted] – 54 758 Kč, na byt č. [redacted] – 0 Kč, na byt č. [redacted] – 53 572 Kč a na byt č. [redacted] – 73 527 Kč, celkem 332 511 Kč. Žalovaný se seznámil s měsíčními předpisy příspěvku vlastníka s platností od 1. 1. 2016 a 1. 1. 2018 až prostřednictvím své právní zástupkyně, která nahlížela do soudního spisu dne 26. 2. 2019.

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

Podle § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, do působnosti shromáždění patří d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, e/ schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky. Podle § 1180 občanského zákoníku, nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

19. Podle § 1209 občanského zákoníku, je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Podle § 1221 občanského zákoníku nevyplývá – li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Podle §258 občanského zákoníku každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánu spolku. Podle § 259 občanského zákoníku právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podle §9 odst. 2 písm. l) o.s.ř. krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých, s výjimkou sporů o příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb.
20. V daném případě bylo v průběhu řízení zjištěno, že žalovaný jakožto vlastník bytových jednotek v budovách č. p. ■■■■■, ■■■■■ a č. p. ■■■■■ v ■■■■■ a člen SV neplatil v období od 1. 1. 2017 příspěvky na správu domu. Přitom tato povinnost vyplývá jak ze zákona, tak z čl. XIV odst. 2 písm. b) Stanov, a výše žalované částky odpovídá částkám příspěvku na správu domu schváleným shromážděním SV a uvedeným v měsíčních předpisech příspěvku vlastníka s platností od 1. 1. 2016 a 1. 1. 2018. Vzhledem k tomu, že soud neshledal níže uvedené námitky žalovaného jako podstatné, soud žalobě v části týkající se žalované jistiny a zákonných úroků z prodlení od 2. 3. 2019 vyhověl. Soud naopak nevyhověl žalobě v části, v níž se žalobce domáhal zaplacení zákonných úroků z prodlení z dlužných částek do 1. 3. 2019, neboť v řízení bylo prokázáno, že se měsíční předpisy příspěvku vlastníka od 1. 1. 2016 a 1. 1. 2018 dostaly do dispozice žalovaného až 26. 2. 2019. Splatnost pohledávek žalobce nastala až uplynutím lhůty bez zbytečného odkladu (§1958 odst. 2 občanského zákoníku), dle názoru soudu 3. dne od tohoto data, tj. 1. 3. 2019. Po poučení žalobce na jednání dne 31. 7. 2019, že soud nemá za prokázané žalobcem tvrzené doručení měsíčních předpisů úhrad žalovanému, žalobce netvrdil ani neprokazoval další skutečnosti, na základě nichž požadoval po žalovaném zaplacení žalovaných částek. Soud tak v řízení nemohl vycházet například z rozhodnutí shromáždění SV a měsíčních předpisů úhrad (zřejmě) doručených žalovanému v předcházejících letech.
21. Žalobce tvrdil, že měsíční předpisy příspěvku vlastníka od 1. 1. 2016 a 1. 1. 2018 byly žalovanému doručeny na jeho adresu uvedenou v katastru nemovitostí, tj. na adresu ■■■■■, ■■■■■. V řízení však bylo (z faktury ze dne 25. 11. 2015, elektronické letenky, zprávy pošty i komunikace účastníků) zjištěno, že na této adrese se žalovaný v období doručování zásilek nezdržoval, neboť chladnější část roku pravidelně tráví na ■■■■■. Současně je z korespondence účastníků zřejmé, že minimálně od srpna roku 2015 o této skutečnosti žalobce věděl a že žalovaný průběžně žalobce žádal o zasílání pošty na svoji emailovou adresu, na adresu správce svých bytů v České republice, později i na adresu na ■■■■■. Žalobce přesto zásilky v době nepřítomnosti žalovaného zasílal na adresu žalovaného v ■■■■■. Výše plateb žalovaného na byt č. ■■■■■ neodpovídá výši příspěvků vlastníka a záloh na služby dle předpisů účinných od 1. 1. 2016 a 1. 1. 2018. Soud má proto za prokázané, že měsíční předpisy úhrad příspěvku vlastníka od

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

1. 1. 2016 a 1. 1. 2018 nebyly zásilkami zaslanými na adresu žalovaného v ██████████ žalovanému doručeny.

22. K argumentu žalovaného, že plná moc právního zástupce žalobce je podepsána pouze předsedou výboru M██████████ M██████████, soud uvádí, že v občanském soudním řízení za právnickou osobu jedná i v případě, kdy tvoří statutární orgán více osob, pouze jeho předseda, popřípadě jeho pověřený člen (§21 odst. 1 písm. a) o.s.ř.). Jestliže plnou moc pro právního zástupce podepsal předseda výboru (statutárního orgánu) žalobce, potom je plná moc platná.
23. Argument, že žalovanému nebyla doručena předžalobní upomínka, vyvrátil sám žalovaný v podání ze dne 19. 6. 2019, kde uvedl, že předžalobní výzvu ze dne 28. 6. 2018 obdržel. Argument, že předpisy úhrad od 1. 1. 2018 založené ve spise nejsou podepsány, žalovaný uplatnil až po koncentraci řízení v závěrečné řeči.
24. V souladu s čl. XVII Stanov příspěvky na správu domu nepodléhají, na rozdíl od záloh na úhradu za služby, vyúčtování. Odst. 3 tohoto článku výslovně stanoví, že nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
25. K argumentu, že v případě bytu ██████████ žalobce svévolně započítal platbu na příspěvek vlastníka v celé výši a z části na zálohové platby, soud uvádí, že předmětem řízení byly pouze příspěvky vlastníka ohledně bytů č. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, a ██████████. Tento argument by mohl být relevantní v řízení vedeném zdejším soudem pod sp. zn. 10C 178/2018.
26. Co se týká argumentace žalovaného směřující k přezkumu rozhodnutí shromáždění SV a jeho platnosti, včetně předchozího informování vlastníků o hospodaření žalobce, usnášeníschopnosti shromáždění SV a žalovaným tvrzených skutečností, že shromážděním schválená výše plateb DZOM je nepodložená a že místopředseda výboru SV Ing. J██████████ Č██████████ zneužívá při hlasování shromáždění SV svého většinového vlastnictví bytů ve SV, soud není v tomto řízení oprávněn se takovými otázkami zabývat. K přezkumu rozhodnutí shromáždění SV slouží zvláštní řízení uvedená v §1209 a §258 občanského zákoníku, přičemž v obou případech jsou stanoveny pro podání žaloby prekluzivní lhůty a příslušným k rozhodování je krajský soud.
27. Požadavek žalobce, aby vlastník bytů a člen SV přispíval na správu domu, je v souladu se zákonem i Stanovami a není z povahy věci v rozporu s dobrými mravy. Této povinnosti se žalovaný nemůže zprostit s poukazem na porušování povinností žalobcem, jestliže se sám nápravy zákonem připuštěným způsobem nedomáhá. Co se týká řízení o vzájemném návrhu žalovaného na náhradu škody a uložení povinnosti zajistit dodávku služeb a zdržet se omezování dodávek služeb, kdy žalovaný poukazyval na to, že Ing. Č██████████ nechal odpojit elektřinu v bytě č. ██████████ a důvodem pro ukončení nájemní smlouvy k bytu ██████████ byl rovněž Ing. Č██████████, bylo soudem usnesením ze dne 4.3.2019, č.j. 7C 243/2018-134, vyloučeno k samostatnému projednání. Řízení bylo následně zastaveno pro nezaplacení soudního poplatku.
28. Soud rozhodl o náhradě nákladů řízení podle §151 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 2 o.s.ř., neboť žalobce měl ve věci úspěch jen částečný. Žalovanému bylo uloženo zaplatit jistinu ve výši 332 511 Kč a dále úrok z prodlení v kapitalizované výši 19 718,35 Kč ke dni vydání rozsudku. Žalobce byl naopak neúspěšný ohledně úroků z prodlení v kapitalizované výši 46 150,41 Kč. Po odečtení % neúspěchu žalobce (11,6%) od jeho úspěchu (88,4%) ve věci soud dospěl k závěru, že žalobci náleží náhrada nákladů řízení ve výši 76,8%.
29. Náklady řízení žalobce ve výši 139 018,71 Kč spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 16 626 Kč, v odměně advokáta vypočtené dle §7 a §11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, z tarifní hodnoty 332 511 Kč ve výši 9 660 Kč za každý z 9 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, vyjádření dne 21. 12. 2018, vyjádření dne 7. 3. 2019, jednání dne 22. 5. 2019 delší dvou hodin (2 úkony), jednání dne 31. 7. 2019 delší 2 hodin (2 úkony), jednání dne

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Fraňková

9. 10. 2019), ve výši 4 830 Kč za 1 úkon právní služby (jednoduchá výzva k plnění), režijním paušálu dle §13 advokátního tarifu ve výši 300 Kč na každý z 10 úkonů právní služby, náhradě za promeškaný čas v rozsahu celkem 3 x 6 půlhodin strávených na cestě Kadaň – Praha a zpět dle §14 advokátního tarifu celkem ve výši 1800 Kč, cestovním ve výši 1527,36 Kč za každou ze 3 cest Kadaň - Praha a zpět (222 km, kombinovaná spotřeba 6,8 l/km, cena nafty 33,6 Kč/l, základní náhrada 4,1 Kč/km) a DPH v sazbě 21% z výše uvedených částek vyjma soudního poplatku. Soud tak přiznal žalobci náhradu nákladů řízení v rozsahu 76,8% z částky 139 018,71 Kč, tedy ve výši 106 766 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha – západ, a to ve dvou stejnopisech. Do běhu lhůty se nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty. Lhůta je zachována, je-li posledního dne lhůty učiněn úkon u soudu nebo podání odevzdáno orgánu, který má povinnost je doručit (§ 57 odst. 1 a 3 o. s. ř.).

Nesplní-li žalovaný dobrovolně povinnost stanovenou tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o. s. ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/2001 Sb.) u soudního exekutora.

Praha 9. října 2019

JUDr. Blanka Rejšková, v. r.
předsedkyně senátu