



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyně Mgr. Miroslavou Jarošovou v právní věci žalobce **O [redacted] L [redacted]**, nar. [redacted], bytem v [redacted], proti žalovanému **Společenství vlastníků Jugoslávská 12 v Plzni**, se sídlem v Plzni, Jugoslávská 2342/12, IČ 71194070, zastoupenému Mgr. Bc. Davidem Navrátil, advokátem v Plzni, Nádražní 14, o Kč 28.343,- s příslušenstvím,

t a k t o :

I. Zamítá se žaloba na zaplacení částky Kč 28.343,- spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši odpovídající repo sazbě ČNB platné pro první den kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o 7%, od 3.10.2007 do zaplacení.

II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému k rukám jeho zástupce Mgr. Bc. Davida Navrátila, advokáta v Plzni, Nádražní 14, náklady řízení ve výši Kč 95.742,80, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

Žalobce se domáhal zaplacení částky Kč 34.933,- s příslušenstvím. V průběhu řízení disponoval se žalobou, když mu žalovaný vyplatil přeplatky z vyúčtování za roky 2005 a 2006 ve výši Kč 6.590,-, resp. je pro něj složil do soudní úschovy. Žalobce později převzal přeplatky z úschovy a vzal žalobu co do uvedené částky zpět. Řízení bylo v tomto rozsahu zastaveno, předmětem sporu pak zůstala jen částka Kč 28.343,- s příslušenstvím. Po částečném zpětvzetí byl žalobce vyzván ke specifikaci výše jednotlivých nároků a k upřesnění žalobního petitu. Žalobce na tuto výzvu reagoval podáním ze dne 15.2.2017, v němž se mu sice úplně nezdařilo označit výši nároků, ale upravil alespoň žalobní petit, takže žaloba byla projednatelná.

Podle žaloby je žalobce od 28.1.2004 řádným členem žalovaného. Výbor společenství se neřídil stanovami a žalobci platně neurčil povinnost platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu ani výši záloh. Výbor společenství také porušil svoji povinnost provést jednou ročně řádné vyúčtování záloh na služby. O vyúčtování hlasovalo shromáždění žalovaného poprvé dne 27.5.2005, kdy bylo projednáno vyúčtování za rok 2004. Usnesení z tohoto shromáždění pak Okresní soud Plzeň-město v řízení 24C 357/2005 posoudil jako neplatné. Za celý rok 2006 se žádné shromáždění nekonalo, vyúčtování za roky 2005 a 2006 nebylo provedeno.

Žalobce se proto domáhal vrácení záloh, které žalovanému uhradil za období od 28.1.2004 do 31.12.2006, s výjimkou částek, které za toto období uplatnil v jiných řízeních. Šlo o přeplatky do fondu oprav ve výši Kč 957,- (Okresní soud Plzeň-město sp.zn. 24C 357/2005) a Kč 4.785,- (Okresní soud Plzeň-město sp.zn. 12C 104/2006) a o částku Kč 3.039,- za platby na odměnu pro správce (Okresní soud Plzeň-město sp.zn. 23C 12/2007, po postoupení ke zdejšímu soudu 46Cm 131/2013). Překážka věci pravomocně rozhodnutí či litispendence tu nevznikla, žalobce uvedené částky odečetl od celkové sumy uhrazené na zálohách a v posuzované věci je znovu nepožadoval.

Žalobce žádal o vrácení záloh za rok 2004 ve výši Kč 9.505,-, za rok 2005 ve výši Kč 9.828,- a za rok 2006 ve výši Kč 15.600,-. Zálohy hradil nejprve prostřednictvím původního vlastníka bytu, jímž byl jeho otec Ing. F. [REDAKCE] L. [REDAKCE], od května 2004 do září 2006 je platil prostřednictvím Stavebního družstva mladých v Plzni (dále jen SBDM) a od září 2006 je posílal poštou.

Podle žalobce neměl žalovaný žádnou platnou smlouvu na dodávky služeb ani platnou smlouvu na výkon správcovské činnosti se SBDM. Žalovaný nezajišťoval dodávky energií do domu, tuto činnost vykonávalo SBDM, které také za služby platilo. Žalovaný proto nemohl mít právo na úhradu záloh na služby a s ohledem na neplatnost smlouvy o výkonu správcovské činnosti nemohl vybírat ani poplatek za správu.

Žalobce byl soudem opakovaně vyzván podle ust. § 118a o.s.ř. k doplnění tvrzení o skutečné spotřebě služeb v jeho bytě po žalované období a k prokázání těchto skutečností; žalobce však tvrzení nedoplnil a vhodný důkaz neoznačil. Uvedl, že žalovaný na tyto náklady nevynaložil nic, skutečné náklady byly nulové.

Žalovaný namítl, že vyúčtování za uvedené roky byla řádně provedena a doručena žalobci, žalobce je nereklamoval. Žalobce v bytě několik let bydlí a využívá veškerých služeb, přesto se domáhá vrácení záloh určených na tyto služby. Nesprávnost vyúčtování a skutečná spotřeba v žalobcově bytě by musela být zjištěna znaleckým posudkem. Žalovaný dále namítl promlčení nároku nejméně u částek zaplacených před 2. dubnem 2005. Pokud by žalobcův nárok existoval, šlo by o bezdůvodné obohacení, které se promlčuje za dva roky.

Žaloba byla podána u okresního soudu, ale vrchním soudem bylo dne 17.1.2013 rozhodnuto o věcné příslušnosti krajského soudu k projednání této věci. Po postoupení věci ke krajskému soudu účastníci nesouhlasili s tím, aby soud vyšel z důkazů provedených před věcně nepřislušným soudem (ust. § 226 odst. 2 o.s.ř.). Krajský soud proto dokazování zopakoval, ale jen v rozsahu těch důkazů, které považoval za potřebné pro rozhodnutí ve věci.

Podle výpisu z katastru nemovitostí je žalobce vlastníkem bytu zapsaného na LV č. ■■■■■, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město. Jde o byt č. ■■■■■ v budově č.p. ■■■■■ zapsané na LV č. ■■■■■, žalobce jej nabyl kupní smlouvou z 26.1.2004 s právními účinky vkladu k 28.1.2004.

Zaplacení záloh tvrzených žalobou bylo prokázáno doklady o bezhotovostních platbách SIPO, výpisy z účtu a příjmovými pokladní doklady. K úhradě dále vypovídal žalobcův otec F■■■■■ L■■■■■ jako svědek před okresním soudem, protokol o jeho výpovědi byl krajským soudem přečten se souhlasem účastníků. Tento svědek vypověděl, že od ledna do dubna 2004 hradil zálohy za žalobce a žalobce mu na tyto platby podle jejich dohody předem posílal peníze.

Předmětem vyúčtování za roky 2004 až 2006 byly pouze služby, nikoli zálohy na fond oprav a na správu, jejichž výše zde byla informativně uvedena. Podle vyúčtování služeb za období od 28.1.2004 do 31.12.2004 žalobci vznikl přeplatek v celkové výši Kč 309,-. Přeplatky mu vznikly i v následujících dvou letech, podle vyúčtování za rok 2005 to bylo Kč 1.541,- a podle vyúčtování za rok 2006 Kč 4.032,-. Tyto částky žalovaný vyplatil žalobci, podle usnesení Okresního soudu Plzeň-město č.j. 29Sd 113/2007-24 z 24.8.2007 je s ohledem na žalobcovu nedostatečnou součinnost složil do soudní úschovy, žalobce je z úschovy převzal v březnu 2012 (usnesení téhož soudu č.j. 29Sd 113/2007-49 z 8.3.2012). Žalobce navrhol, aby soud provedl jako důkaz i návrh na složení úschovy s tím, že z návrhu vyplynou důvody, pro které žalovaný zvolil tento způsob placení. Tento důkaz ale soud neprovedl pro jeho zjevnou nadbytečnost, důvody žalovaného vyplývaly z usnesení z 24.8.2007 a nadto byly pro rozhodnutí ve věci nepodstatné.

Shora uvedená vyúčtování za roky 2004 až 2006 měl soud k dispozici ve dvou verzích, a to s rozpisem individuálního účtu i bez něj. Poučení o možnosti reklamace obsahovalo pouze vyúčtování za rok 2006. Žalovaný zaslal žalobci vyúčtování za roky 2004 až 2009 dopisem z 15.11.2010, ale podle obsahu tohoto dopisu šlo o opakované doručení, k němuž žalovaný přistoupil proto, že žalobce v mnoha řízeních popíral doručení těchto listin. Mezi stranami byl spor o to, v jaké podobě byla vyúčtování doručena žalobci, zda s přílohou nebo bez ní, ale k tomu soud další dokazování nevedl, protože vlastnosti vyúčtování nebyly pro rozhodnutí ve věci relevantní. Žalobce předložil k důkazu i vyúčtování za následující roky 2007 až 2009 i oznámení o výši záloh na roky 2009 a 2010, tyto důkazy soud neprovedl, protože se netýkaly předmětu sporu.

Podle stanov žalovaného společenství zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostor a společných částí domu (služby), dodávky elektrické energie, vody a plynu pro společné části domu, dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky, dodávky tepla od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mezi dům a další činnosti. Předmětem činnosti žalovaného pak mohlo být v případech, kdy zajišťoval služby, i vybírání záloh na úhrady za služby, vedení potřebné evidence a vyúčtování zálohových plateb. O výši příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu rozhodovalo shromáždění. Ohledně určení výše záloh na služby a provedení rozúčtování obsahovaly stanovy rozpornou úpravu, podle článku IV.7. písmeno c) byl k rozhodnutí o těchto zálohách a o jejich rozúčtování oprávněn výbor, podle článku IX.1. a 2. bylo toto rozhodnutí v kompetenci shromáždění. Rozhodnutí o schválení stanov bylo zapsáno notářským zápisem sp. zn. NZ 189/2003, N 207/2003 ze dne 30.10.2003.

Pozvánkou ze dne 23.5.2005 bylo svoláno první shromáždění žalovaného na 27.5.2005. Podle zápisu z tohoto shromáždění bylo s účinností od července 2005 rozhodnuto o zvýšení odvodů do fondu oprav s koeficientem 0,12. Podle zápisu ze shromáždění žalovaného z 23.9.2005 byl v návaznosti na předchozí usnesení z 27.5.2005 stanoven poplatek do fondu oprav v sazbě Kč 12,- za m² plochy, resp. Kč 6,- za m² plochy garáže. Po přijetí těchto rozhodnutí byl žalobci oznámen změněný rozpis zálohových plateb. Podle předchozího sdělení o výši záloh z 19.10.2004 činily žalobcovy zálohy Kč 900,-, z toho poplatek do fondu oprav odpovídal částce Kč 48,-, podle sdělení o výši záloh z 17.6.2005 byla celková záloha zvýšena na částku Kč 1.519,-, přičemž poplatek do fondu oprav činil Kč 367,-.

Usnesení shromáždění žalovaného z 27.5.2005 bylo žalobcem napadeno žalobou podanou k Okresnímu soudu Plzeň-město, řízení tam bylo vedeno pod sp.zn. 24C 357/2005. Žalobce se kromě určení neplatnosti usnesení tohoto shromáždění domáhal také úhrady částky Kč 957,-. Podle protokolu o jednání v této věci ze dne 13.4.2006 vzal žalobce žalobu zpět v té části, v níž se domáhal určení neplatnosti schůze společenství ze dne 27.5.2005, protože podle jeho názoru nebyl na tomto určení naléhavý právní zájem. Účastníci ovšem učinili nesporným, že tato schůze společenství byla neplatná. Ohledně požadavku na určení neplatnosti bylo řízení usnesením soudu č.j. 24C 357/2005-60 ze dne 13.4.2006 zastaveno a o úhradě částky Kč 957,- byl soudem schválen smír. Z odůvodnění tohoto usnesení se podává, že žalobce vzal žalobu zpět v části týkající se určení neplatnosti schůze společenství z 27.5.2005, protože na tomto určení neshledával naléhavý právní zájem.

Podle zápisu ze shromáždění žalovaného z 18.12.2007 rozhodlo shromáždění o zvýšení příspěvku do fondu oprav poté, co konstatovalo, že rozhodnutí o zvýšení poplatku do fondu oprav ze dne 27.5.2005 a 23.9.2005 je podle rozhodnutí soudu neplatné. Proto stanovilo jednorázový příspěvek na výdaje spojené se správou a provozem domu (fond oprav) ve výši Kč 323,- na m² podlahové plochy a vlastníkům uložilo, aby jej uhradili nejpozději do 31.3.2008. Vlastníkům, kteří platili tyto poplatky ve zvýšené částce podle neplatných usnesení, se vzniklé přeplatky započítaly na úhrady mimořádného příspěvku. K zápisu ze shromáždění byla připojena tabulka, podle níž bylo žalobci původně předepsáno uhradit na fond oprav částku Kč 1.488,-, podle zrušených usnesení zaplatil celkem Kč 10.420,-, takže zaplatil navíc částku Kč 8.932,-. Na základě usnesení ze dne 18.12.2007 byl žalobce povinen uhradit mimořádný příspěvek ve výši Kč 9.887,-, takže mu oproti částce uhrazené navíc ve výši Kč 8.932,- vznikl nedoplatek Kč 955,-.

Zápis ze shromáždění konaného 18.12.2007 byl vyhotoven dne 12.1.2008, byla k němu připojena pozvánka z 30.11.2007, prezenční listina a plná moc pro K [REDAKCE] K [REDAKCE], kterou jí udělila K [REDAKCE] A [REDAKCE] k zastoupení ve věci nakládání s bytem. Podle prezenční listiny se shromáždění účastnilo všech osm vlastníků, žalobce se dostavil po projednání bodu č. 1 a odmítl se podepsat.

Podle shodných tvrzení stran nebylo usnesení z 18.12.2007 napadeno žalobou na určení neplatnosti. Žalobce k tomu tvrdil, že nemohl žalobu podat, protože se s usnesením seznámil až asi deset let po jeho přijetí. Namítl také, že zápis byl vyhotoven dodatečně, resp. že šlo o falsum. Shromáždění nebylo nikdy řádně svoláno, žalobce se jej neúčastnil. Navíc na něm byla přítomna paní K [REDAKCE], která na základě plné moci nebyla oprávněna k jednání na tomto shromáždění. Shromáždění proto podle něj rozhodlo neplatně.

Ve věci 12C 104/2006 vyhověl Okresní soud Plzeň-město žalobě a uložil žalovanému zaplatit žalobci částku Kč 7.656,- s příslušenstvím. Žalobce v této věci požadoval vrácení části zaplacených záloh na fond oprav za období od července 2005 do září 2005 a od dubna 2006 do září 2007 s tím, že ke zvýšení záloh z částky Kč 48,- na Kč 367,- došlo na základě neplatných usnesení shromáždění žalovaného z 27.5.2005 a 23.9.2005. Podle odůvodnění rozsudku učinili účastníci nesporným, že schůze společenství konaná dne 27.5.2005 byla neplatná. Žalobce žádal, aby soud provedl důkaz i protokolem o jednání v této věci, soud tento důkaz neprovedl pro jeho zjevnou nadbytečnost.

Ve věci zdejšího soudu 46Cm 131/2013 bylo rozhodnuto rozsudkem ze dne 16.4.2014 o žalobcovu požadavku na vrácení částky Kč 3.039,-, uhrazené za správcovskou činnost SBDM. Soud žalobě zčásti vyhověl, zčásti ji zamítl s tím, že smlouva o správě domu byla uzavřena až v listopadu 2005 a částky hrazené žalobcem za správu do té doby žalovaný přijímal bez právního důvodu. Žalobcův nárok byl zčásti promlčen. Tento rozsudek nabyl právní moci, v řízení však již byly podány dvě žaloby pro zmatečnost, o druhé z nich dosud nebylo rozhodnuto.

Pro úplnost byl proveden důkaz také zápisem ze shromáždění vlastníků z 25.11.2005, podle něhož byla připravována dohoda o správcovské činnosti se SBDM v Plzni.

Žalobce po výzvě podle ust. § 118a o.s.ř. k prokázání skutečné spotřeby služeb v jeho bytě požadoval, aby žalovaný předložil listiny o celkové spotřebě v domě, o výdajích žalovaného za služby a o způsobu nakládání s peněžními prostředky a dále aby předložil smlouvy uzavřené se SBDM a s dodavateli služeb s tím, že si soud má sám vypočítat, kolik z nákladů připadá na žalobcův byt. Soud to ale neučinil, uvedené listiny od žalovaného nevyžádal a k důkazu je neprovedl. Tyto důkazy by mohly být potřebné, pokud by žalobce označil důkaz ke zjištění spotřeby v jeho bytě, jak byl k tomu opakovaně vyzýván. Příléhavým důkazům pro tento účel se jevil znalecký posudek, ale žalobce jej nenavrhoval. Kdyby tak učinil, tak by některé z navrhovaných listin zřejmě mohly posloužit jako podklad pro znalce, ale bez tohoto důkazního návrhu bylo nadbytečné se jimi zabývat.

Znalecký posudek pro zjištění skutečné spotřeby v žalobcově bytě označil žalovaný. Ten ale k této sporné otázce nenesl důkazní břemeno, výslovně jej navrhl k prokázání žalobcových tvrzení a v průběhu řízení navíc vzal tento důkazní návrh zpět. Soud proto tento důkaz neprovedl, nepovažoval totiž za spravedlivé žalovaného zatížit ve smyslu ust. § 141 o.s.ř. náklady na tento důkaz, který nebyl v jeho zájmu, neměl prokazovat jeho tvrzení a navíc žalovaný již nežádal jeho provedení. Tento důkaz měl navrhnout žalobce a měl také nést jeho náklady; žalobce to však neučinil, ačkoli byl o jeho potřebě výslovně poučen podle ust. § 118a o.s.ř..

Soud dále neprovedl řadu důkazů navrhovaných účastníky před okresním soudem, šlo vesměs o důkazy, které se týkaly vlastností domu a žalobcova bytu. Tyto důkazy byly pro rozhodnutí nepotřebné.

K důkazu nebyl proveden nepravomocný rozsudek zdejšího soudu ve věci 42Cm 98/2013, jímž byl žalobce zavázán k úhradě nedoplatků z vyúčtování za roky 2010 až 2012. Nároky za uvedené období se posuzované věci nedotýkaly, takže nebylo důvodu provádět daný důkaz. Žalovaný s vyjádřením k odvolání v této věci předložil z opatrnosti faktury za

služby od jejich dodavatelů, protože žalobce zpochybňoval listiny vystavené dodavateli energií na SBDM.

Dále nebyl proveden důkaz notářským zápisem z 30.10.2003, šlo o zápis ze shromáždění, na němž byly schváleny stanovy žalovaného. Soud tento notářský zápis přečetl k důkazu spolu se stanovami, takže nebyl důvod, aby jej znovu četl bez stanov.

Pro nadbytečnost dále nebyly provedeny následující důkazy: dopis z 5.12.2006, pozvánka na shromáždění žalovaného na 5.10.2006 a zápis z tohoto shromáždění, žaloba ve věci Okresního soudu Plzeň-město 24C 357/2005. Tyto důkazy nemohly pro rozhodnutí ve věci přinést žádná skutková zjištění.

Po zhodnocení provedených důkazů soud shledal, že žaloba nebyla podána po právu. Žalobce je jako člen společenství vlastníků povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu, nedoplatky z jejich vyúčtování i zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku (fond oprav). Tyto povinnosti mu vznikly na základě zákona a stanov společenství. Povinnost k úhradě cen služeb vyplývá z ust. § 9a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, povinnost k úhradě záloh na fond oprav byla stanovena v ust. § 15 téhož předpisu. Úhradu cen služeb i záloh na fond oprav ukládaly žalobci i stanovy žalovaného v článku VII.

V tomto řízení nemohlo být sporu o existenci žalobcovy povinnosti k úhradě cen služeb a poplatků do fondu oprav, nýbrž jen o jejich výši. Případné vady vyúčtování cen služeb byly v dané souvislosti irelevantní, měly by význam pouze v tom případě, pokud by pronajímatel žádal nájemce o úhradu nedoplatků z vyúčtování; pak by vady vyúčtování mohly způsobit nesplatnost nároku. Ve vztahu mezi společenstvím vlastníků a jeho členem ale uvedené důsledky nevznikaly (Vrchní soud v Praze tyto závěry podrobněji odůvodnil například v rozhodnutí sp.zn. 14Cmo 327/2013 a dalších). Ve věci nešlo ani o nárok společenství vlastníků vůči nájemci na úhradu nedoplatků z vyúčtování, nýbrž naopak o nárok člena vůči společenství na vrácení uhrazených záloh. V dané situaci byla proto kvalita vyúčtování zcela bez významu a nemohla sama o sobě založit nárok na vrácení záloh.

Po splatnosti vyúčtování za příslušné roky již není důvod pro vrácení záloh, leda k vrácení případného přeplatku, pokud by vyúčtování neodráželo skutečnou spotřebu v bytě. Bylo vyloučeno, aby náklady na služby byly nulové. Pro posouzení oprávněnosti nároku na vrácení peněz zaplacených za služby bylo podstatné zjistit, jaká byla skutečná spotřeba služeb v žalobcově bytě. Tu ale žalobce přes opakované poučení podle ust. § 118a o.s.ř. netvrdil ani neprokázal, resp. nenavrl k jejímu prokázání vhodný důkaz.

Důkazní prostředky, které žalobce k této skutkové okolnosti označil, mířily ke zjištění celkové spotřeby žalovaného za dům. Z nich ale nebylo možno zjistit individuální spotřebu v žalobcově bytě. Žalobce měl za to, že soudce jako osoba vysokoškolsky vzdělaná je schopen sám tyto náklady rozpočítat. Soud ale není oprávněn nahrazovat činnost znalce. Rozúčtování nákladů na služby je odbornou záležitostí z jiného oboru, než je právo, a soud nemůže vlastní činností nahradit důkaz znaleckým posudkem. Tento důkaz žalobce nenavrl a bez něj nebylo možno skutečnou spotřebu v jeho bytě stanovit.

Protože žalobce neprokázal, zda má nárok na vrácení přeplatku cen služeb, které uhradil zálohově, a kolik činila výše přeplatku, nemohl být v řízení s tímto nárokem úspěšný. V dané souvislosti soud podotýká, že úhradu záloh měl za prokázanou z listinných důkazů

(výpisy z účtu, doklady o platbách SIPO a příjmové pokladní doklady) i z výpovědi svědka L[REDAKCE]. Tento svědek potvrdil, že zálohy hradil za žalobce a žalobce mu na to předem posílal potřebné peníze. Jeho výpověď korespondovala s předloženými výpisy z účtu a soud neměl důvod o její věrohodnosti pochybovat.

Protože uhrazené zálohy obsahovaly i poplatky do fondu oprav, musel soud zjistit, zda má žalobce nárok na vrácení této části plateb. V daném případě bylo o výši záloh na fond oprav rozhodnuto usnesením ze dne 27.5.2005 ve spojení s následujícím usnesením z 23.9.2005. O vrácení části plateb do fondu oprav po jejich zvýšení podle usnesení z 27.5.2005 a 23.9.2005 již rozhodl Okresní soud Plzeň-město ve věci 12C 104/2006, ale tam uplatněný nárok nepokryl celé období dotčené žalobou v posuzované věci, proto se soud zabýval i žalobcovou argumentací o neplatnosti těchto usnesení.

Žalobce měl za to, že Okresní soud Plzeň-město (byť jako soud věcně nepřislušný) rozhodl o neplatnosti usnesení z 27.5.2005; v tom se ale mýlil. Jak vyplynulo z důkazů o průběhu řízení ve věci uvedeného soudu sp.zn. 24C 357/2005, žalobce vzal zpět žalobu v té části, v níž se domáhal určení neplatnosti tohoto usnesení, a řízení bylo v daném rozsahu zastaveno. Žalobcova pohnutka ke zpětvzetí žaloby přitom byla nerozhodná. Rozhodnutí, jímž by soud určil neplatnost usnesení z 27.5.2005, tedy nebylo vydáno.

Pokud nebyla platnost usnesení shromáždění napadena příslušnou žalobou či pokud takové žalobě nebylo vyhověno, tak ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů bránilo tomu, aby byla platnost tohoto usnesení posuzována v jiném řízení, a to i jako předběžná otázka (NS ČR 29Cdo 383/2010 a řada dalších). Účastníci nicméně v citovaném řízení Okresního soudu Plzeň – město 24C 357/2005 učinili neplatnost tohoto usnesení nespornou a žalovaný se nadále choval, jakoby toto usnesení skutečně neplatné bylo.

Žalovaný pak k určení výše záloh na fond oprav přijal usnesení dne 18.12.2007, jímž stanovil výši záloh zpětně. Tento postup se nepřičil zákonu o vlastnictví bytů, který v ust. § 15 odst. 2 předpokládal, že výše záloh na fond oprav bude dopředu určena usnesením shromáždění tak, aby došlo k pokrytí nákladů, jejichž vznik lze v budoucnu očekávat. Přitom nebylo podstatné, zda jejich výše v souhrnu odpovídala skutečně vynaloženým nákladům. Pokud nebyla výše záloh určena usnesením shromáždění nebo pokud toto usnesení bylo neplatné, pak zákon nevylučoval, aby shromáždění usnesením rozhodlo o výši příspěvku jednotlivých vlastníků zpětně za předchozí období; takový postup odpovídal účelu akumulace prostředků k pokrytí budoucích nákladů (NS ČR 28Cdo 5010/2007).

Soud neměl důvod pochybovat o tom, že se shromáždění dne 18.12.2007 konalo, měl k tomu k dispozici zápis včetně příloh a obsah těchto listin nevzbuzoval pochybnosti o konání shromáždění. V zápise byl zachycen průběh jednání i výsledky hlasování, připojena byla pozvánka, prezenční listina i další přílohy. Zápis byl sice datován až 12.1.2008, ale jen tato okolnost nemohla být důvodem pro domněnku, že se shromáždění nekonalo.

Platnost usnesení shromáždění z 18.12.2007 nebyla napadena žalobou podle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, a s ohledem na uplynutí šestiměsíční prekluzivní lhůty již ani být napadena nemohla. Bez významu přitom bylo, zda a kdy se žalobce o přijetí usnesení dověděl (NS ČR 26Cdo 5294/2014). Platnost nemohla být v tomto řízení zkoumána ani jako předběžná otázka (NS ČR 29Cdo 383/2010). Navíc pokud ve sporu o zaplacení záloh na náklady spojené se správou domu či ve sporu o zaplacení nedoplatku z vyúčtování služeb již

nelze přezkoumávat platnost usnesení shromáždění, jímž bylo rozhodnuto o jejich výši (NS ČR 29Cdo 383/2010, 31Cdo 4848/2014), pak je takový přezkum vyloučen i ve sporu, v němž vlastník žaluje vrácení vyplacených záloh.

Shromáždění žalovaného tedy stanovilo výši záloh na fond oprav usneseními z 27.5.2005, 23.9.2005 a 18.12.2005, o jejich neplatnosti nebylo rozhodnuto podle ust. § 11 ods.t 3 zákona o vlastnictví bytů, takže platnost těchto rozhodnutí nebyl soud v tomto řízení oprávněn přezkoumávat. Podle posledně citovaného usnesení shromáždění z 18.12.2007 žalobci nevznikl žádný přeplatek na jím uhrazených zálohách, naopak byl povinen uhradit nedoplatek ve výši Kč 955,-. Nebyl tu tedy žádný důvod, pro který by měl žalovaný žalobci zálohy na fond oprav vracet.

Otázka placení záloh SBDM byla irelevantní. Žalobce sice skutečně hradil zálohy tomuto subjektu, ale šlo jen o platební místo. Ať už smlouvy, které vázaly žalovaného a SBDM, byly platné či neplatné, nárok na uvedené platby měl pouze žalovaný, a to na základě zákona o vlastnictví bytů a stanov.

Žalobce byl oprávněn se domáhat přeplatků z vyúčtování i přesto, že tato vyúčtování nereklamoval, ačkoli potřeba reklamace vyplývala z ust. § 7 vyhl. č. 372/2001 Sb. Uvedený předpis ani zákon o vlastnictví bytů ale nespojily s neprovedením reklamace takové důsledky, které by vedly ke ztrátě nároku na vrácení přeplatku. Kromě toho nelze odhlédnout ani od té skutečnosti, že upozornění na právo reklamovat obsahovalo pouze vyúčtování za rok 2006.

Žalovaný tedy neprokázal nárok na vrácení přeplatku za služby a neměl ani nárok na vrácení záloh na fond oprav, proto soud žalobu zamítl. Zálohy na odměnu za správcovskou činnost nebyly předmětem tohoto sporu, proto se jimi soud nezabýval, byť k nim žalobce také předkládal své právní názory.

Vzhledem k tomu, že žalobce neměl nárok na vrácení žalovaných částek, bylo nadbytečné posuzovat námitku promlčení. Pouze pro úplnost k této otázce soud podotýká, že žalobce se mohl poprvé dozvědět o vzniku přeplatku na zálohách na služby až z vyúčtování za příslušný rok. Vyúčtování za rok 2004 bylo vystaveno 13.7.2005, teprve pak mohlo být doručeno žalobci, žaloba byla podána 2.4.2007. Pro nárok na vrácení záloh na služby tedy promlčecí lhůta v trvání dvou let podle ust. § 3 zákona o vlastnictví bytů a ust. § 451 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. zůstala zachována. Nárok na vrácení záloh na fond oprav se ale promlčoval každý měsíc, neboť jeho splatnost nebyla vázána na vyúčtování. Ke dni podání žaloby by tedy byl promlčen případný nárok těchto plateb uhrazených za období od 28.1.2004 do 31.3.2005.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že právo na jejich náhradu bylo přiznáno plně úspěšnému žalovanému. K aplikaci ust. § 150 o.s.ř. soud neshledal při rozhodnutí důvod, přestože v počátečních fázích řízení uvažoval o možnosti použití toto ustanovení. V dalším průběhu řízení ale přezkoumal žalobcovy poměry a shledal, že žalobce nelze v žádném případě považovat za nemajetného. Přihlédnout nebylo možno ani k postupnému judikatornímu vývoji, na který žalobce poukazoval, protože judikatura rozhodná pro posouzení této věci byla vesměs ustálena již při podání žaloby. Nebyly tu tedy žádné mimořádné okolnosti, které by mohly vést k výjimečnému nepřiznání práva na náhradu nákladů řízení žalovanému.

Náklady na straně žalovaného činily celkem Kč 95.742,80. Žalovaný na řízení vynaložil 25 úkonů právní služby po Kč 2.500,- z tarifní hodnoty Kč 34.933,- (převzetí a příprava, písemná vyjádření z 11.10.2007, 1.12.2010, 1.3.2012, 7.6.2012, 17.8.2015, odvolání proti rozsudku, účast na devíti soudních jednáních, z toho tři v délce trvání více než dvě hodiny a dvě v délce trvání více než čtyři hodiny, jednání o smíru 18.11.2015 a účast na místním šetření) a tři úkony právní služby po Kč 2.260,- z tarifní hodnoty Kč 28.343,- (účast na dvou soudních jednáních, z toho jedno v délce trvání více než dvě hodiny). K těmto 28 úkonům měl právo na paušální náhradu hotových výdajů po Kč 300,-. Žalovaný měl dále právo na náhradu soudního poplatku za odvolání Kč 1.750,- a DPH ve výši Kč 16.312,80.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí.

Krajský soud v Plzni
dne 02.10.2017

Mgr. Miroslava Jarošová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Hana Hrdličková