



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Milenou Hoškovou Sedlákovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků pro dům Zikmunda Wintra 10, Plzeň,**
IČO 72060981
sídlem Zikmunda Wintra 10, 301 00 Plzeň
zastoupený advokátem JUDr. Romanem Majerem
sídlem Úslavská 33, 326 00 Plzeň

proti
žalovanému: **Ing. M. V.**, narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Václavem Hajšmanem
sídlem Perlová 9, 304 81 Plzeň

o zaplacení částky 26 179,70 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 23 970,70 Kč s úrokem z prodlení ve výši 4 959,52 Kč a s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 4 418 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení, ve výši 7,50 % ročně z částky 13 254 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení, ve výši 7,05 % ročně z částky 2 209 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení, ve výši 8,05 % ročně z částky 2 426 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení, ve výši 7,50 % ročně z částky 2 670,31 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení a ve výši 8,05 % ročně z částky

Shodu s prvopisem potvrzuje Stanislava Beníšková.

- 1 202,39 Kč jdoucí od 1. 5. 2015 do zaplacení, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žaloba se co do částky 2 209 Kč **zamítá**.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám jeho právního zástupce na náhradě nákladů řízení 30 240 Kč, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svojí žalobou podanou u zdejšího soudu dne 30. 4. 2015 domáhá po žalovaném zaplacení částky 26 179,70 Kč s příslušenstvím. Svoji žalobu odůvodnil tím, že žalobce je Společenstvím vlastníků jednotek, žalovaný je vlastníkem jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, konkrétně nebytového prostoru č. [REDAKCE] v budově č. p. [REDAKCE], postavené na pozemku parc. č. [REDAKCE], vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV [REDAKCE]. Správu předmětného domu na základě mandátní smlouvy provádí Plzeňský servis, s.r.o. Žalovaný je ze shora uvedeného titulu v souladu se stanovami povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemky, tzv. fond oprav. Výše příspěvku do fondu oprav byla schválena shromážděním vlastníků na 15 Kč za 1 m² podlahové plochy, nebytový prostor má velikost 138 m², a proto celková částka měsíčně činí 2 070 Kč. Od srpna 2014 došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav na 20 Kč za 1 m², tudíž měsíční částka činila 2 760 Kč. Tyto částky byly splatné nejdéle do konce každého kalendářního měsíce a nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku v souladu s článkem VI. bodu 3 stanov. Žalovaný za měsíce duben 2012 až prosinec 2012 neuhradil 9 plateb po 2 070 Kč, za červen 2013 dluží 828 Kč, za prosinec 2013 částku 828 Kč a za měsíc březen 2014 částku 180 Kč a za srpen částku 590 Kč. Celkem tak na příspěvcích, resp. zálohách do fondu oprav dluží 21 056 Kč. Dále žalovaný neuhradil poplatek za správu domu, tzv. správcovský poplatek ve výši 139 Kč, a to za období duben až prosinec 2012, tj. celkově 1 251 Kč. Žalovaný dále za období březen 2010 až prosinec 2011 nehradil částku 2 670,31 Kč z titulu celkového nákladu služeb, za období leden 2012 až prosinec 2012 pak neuhradil 1 202,39 Kč taktéž z titulu celkového nákladu služeb. Žalovaný tak celkově dluží žalobci 26 179,70 Kč, a to i přes upomínky správce a právního zástupce žalobce s tím, že v předžalobní upomínce ze dne 23. 3. 2015 byl upozorněn i na možnost vymáhání nároku soudní cestou. Žalobce dále požaduje zákonný úrok z prodlení, a to v kapitalizované výši, která byla vypočtena do 30. 4. 2015 ve výši 4 959,52 Kč, když součástí skutkových tvrzení byla i příloha žaloby, která obsahuje vyčíslení tohoto kapitalizovaného úroku a dále od 1. 5. 2015 do zaplacení pak z jednotlivých dlužných částek příslušný zákonný úrok z prodlení, jehož výše se odvíjí od počátku prodlení.
2. Usnesením Vrchního soudu v Praze č.j. Ncp 1521/2015-39 ze dne 14. září 2015 bylo rozhodnuto o tom, že k projednání a rozhodnutí věci v prvním stupni jsou věcně příslušné krajské soudy.
3. Žalovaný se bránil tím, že měl vůči žalobci vzájemný nárok, který započítal, a proto nárok žalobce tímto úkonem zanikl. Započtení žalovaný dokládá dopisy ze dne 9. 1. 2015 a 8. 4. 2015. Vzájemný nárok žalovaného vyplývá z „rekonstrukce nebytových prostor žalovaného“, ke kterým došlo bez jeho vědomí v roce 2011, v důsledku čehož vznikla žalovanému škoda, když náklady na uvedení do původního stavu stanovil pan V [REDAKCE] T [REDAKCE] znalec v oboru ekonomika, na celkovou částku 418 287 Kč. Žalovaný se domnívá, že o dané rekonstrukci rozhodl žalobce, toto dovozuje z faktury J [REDAKCE] K [REDAKCE] E [REDAKCE] ze dne 25. 11. 2011, když tato podnikající fyzická osoba fakturuje žalobci částku 116 105 Kč za rekonstrukci sklepů. K rozhodnutí shromáždění vlastníků tak zřejmě došlo v roce 2011, když na toto shromáždění však žalovaný nebyl pozván, stejně tak jako na shromáždění probíhající v letech 2012 až 2013, a žalovanému se nepodařilo od oprávněných osob žalobce získat zápisy z těchto shromáždění. Žalovaný proto právě dopisem ze dne 9. 1. 2015 uplatnil vůči žalobci pohledávku na náhradu škody s tím, že tuto pohledávku uplatnil proti pohledávce žalobce v tehdy vyčíslené výši 79 402 Kč. Následně obdržel dopis ze dne 3. 2. 2015, kdy mu členové výboru SVJ sdělili, že nemohou

posoudit požadavek na náhradu škody. Poté, co žalovaný obdržel předžalobní upomínku a výzvu k úhradě částky 74 402 Kč, reagoval dopisem ze dne 8. 4. 2015, kterým odkázal právě na dopis ze dne 9. 1. 2015, a uvedl, že část nároku žalobce je promlčena, že mu byla způsobena přímá škoda přes 400 000,- Kč, když náklady na uvedení do původního stavu byly stanoveny na 418 287,-Kč. Dále mu vznikla i škoda nepřímá, když musel omítky okopat a nově omítnout, ale ty opět díky vlhkosti opět částečně opadaly. V této souvislosti již vynaložil 50 000,- Kč. Započetl svůj nárok na náhradu předmětné škody způsobené rekonstrukcí oproti nároku žalobce na zaplacení dlužné částky. Vzhledem k tomu, že nárok žalobce zanikl zápočtem, měla by být žaloba v celém rozsahu zamítnuta.

4. Soud má za prokázaný následující skutkový stav: mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobce je Společenstvím vlastníků jednotek, správu společných částí provádí Plzeňský servis s.r.o. Žalovaný je vlastníkem nebytového prostoru, jednotky vymezené č. ■■■■■, v budově č. p. ■■■■, postavené na pozemku parc. č. ■■■■■, vše zapsáno v KN u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV ■■■■■ a žalovaný byl tímto vlastníkem i mimo jiné v období od března 2010 do března 2014. Účastníci učinili nespornou i výši dlužné částky žalovaného vůči žalobci z titulu neuhrazených příspěvků do fondu oprav, poplatků za správu domu, nedoplatků z vyúčtování služeb, které jsou požadovány žalobou, vyjma platby za duben 2012 (nesporná částka je 23 970,-Kč s přísl. uvedeným ve výroku I.) a tyto skutečnosti tak nebylo nutné již dále prokazovat. Co se platby za duben 2012 týče, žalobce tvrdí, že žalovaný neuhradil částku 2 070 Kč z titulu příspěvku do fondu oprav a poplatku za správu domu, tzv. správcovský poplatek stanovený na částku 139 Kč. Tato výše příspěvku do fondu oprav byla schválena shromážděním vlastníků s odkazem na článek VII. bod 3 písmeno f) stanov a byla stanovena na částku 15 Kč za 1 m² podlahové plochy bytové jednotky, výše příspěvku do fondu oprav byla k předmětnému nebytovému prostoru o velikosti 138 m² tak stanovena na celkovou částku 2 070 Kč. Žalovaný nepopíral stanovenou výši, namítl však promlčení, soud poučil účastníky o tom, že promlčení lze shledávat maximálně právě u této platby, tj. za duben 2012, ostatní částky promlčeny nejsou a účastníci se s tímto závěrem ztotožnili a učinili zbylou část dlužných plateb právě za nespornou. Žalobce tvrdí, že ani tato platba za duben 2012 promlčena není, protože správce společných částí předmětného domu Plzeňský servis s.r.o. stanovil splatnost tohoto poplatku odlišně, než jak činí stanovy, a to k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, takže platba za duben 2012 byla splatná až poslední den v měsíci dubnu 2012 a žalovaný se tak s touto platbou dostal do prodlení 1. května 2012. Žalobce má za to, že tato skutečnost musela být žalovanému zřejmá z listiny označené výpočetní list – nebyty, za období od 3/2012, když je uvedeno, že březnová platba za rok 2012 je splatná do 31. 3. 2012, jsou zde uvedeny částky, které má žalovaný platit mimo jiné z titulu správcovského poplatku i z titulu dlouhodobých záloh, tj. částka 139 Kč a 2070 Kč s tím, že tento princip a výše částek platily i pro měsíce následující. (Výpočetní list). Stanovy shromáždění, které byly přijaty na shromáždění vlastníků dne 29. 2. 2012 upravily, resp. rozšířily článek VIII. odstavec 2 doposud platných stanov o písmeno l), které nově stanovovalo povinnost vlastníků hradit příspěvky na správu domu a pozemku, případně další platby podle zvláštního právního předpisu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, na účet Společenství tak, aby byly připsány na účet Společenství do 25. dne v každém kalendářním měsíci, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Soud dospěl k závěru, že stanovy tak v tomto znění neumožňují správci stanovit jinou splatnost příspěvků či jiných plateb takto upravených, pokud tak správce přesto učinil, nebylo ani prokázáno, že tato skutečnost byla žalovanému řádně oznámena, žalobce předložil pouze výpočetní list pro nebytový prostor žalovaného, který byl platný pro období měsíce březen 2012, z něhož nevyplývá, že by správce prostřednictvím této listiny žalovaného informoval o odlišné splatnosti i plateb následujících po tomto měsíci. Soud tak dospěl k závěru, že splatnost platby za duben 2012 je nutné vykládat ve prospěch žalovaného, tj. že tato platba byla splatná do 25. 2. 2012, žalovaný namítl promlčení a pokud žaloba byla podána 30. dubna 2015, je tento nárok žalobce promlčen. Žaloba proto byla částečně zamítnuta výrokem II. co do částky 2 209 Kč (2070,-Kč + 139 Kč).

5. Soud se dále zabíral obranou žalovaného v tom smyslu, že ač výši dlužné částky, která byla mimo shora uvedené platby žalobou požadována, nespouje (23 970,-Kč s přísl. uvedeným ve výroku I.), nepochybně, že ji z tohoto titulu žalobci dlužil, má za to, že nárok žalobce toho času již neexistuje, neboť zanikl započtením. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že v době, kdy žalovaný minil učinit jednostranný zápočet, byl řádně vyzván žalobcem k zaplacení dlužné částky, která v původní výši údajně činila 79 402 Kč a obsahovala i částky, které jsou toho času žalobou požadovány (předpis plateb uživatele, předžalobní upomínka žalobce ze dne 23. 3. 2015). V této předžalobní upomínce byla žalovanému stanovena náhradní lhůta, a to do 7 dnů po doručení této předžalobní upomínky s tím, že žalovaný byl řádně poučen o tom, že poté bude žalobce dlužnou částku vymáhat soudní cestou. Jednalo se o peněžitou pohledávku žalobce, žalovaný dovozuje svoji pohledávku z titulu vzniklého nároku na náhradu škody, kterou měl žalobce způsobit svým jednáním (rekonstrukce prováděná bez souhlasu žalovaného, v jejímž důsledku žalovaný utrpěl škodu na nebytovém prostoru). Úkon započtení je žalovaným prokazován jednak dopisem ze dne 9. 1. 2015, který právní zástupce žalovaného adresoval přímo žalobci, soud dospěl k závěru, že se jedná o návrh dvoustranného zápočtu, který však ze strany žalobce nebyl přijat. Co se týče dalšího důkazu, a to dopisu ze dne 8. 4. 2015, pak co se týče jeho obsahu, soud jej vyložil jako jednostranné započtení, které žalovaný adresoval právnímu zástupci žalobce, a jeho součástí učinil i odkaz právě na dopis ze dne 9. 1. 2015, který údajně k tomuto připojil. Na základě doposud provedeného rozsáhlého dokazování (svědecké výsledky I. ■■■■■ H. ■■■■■, MUDr. V. ■■■■■ C. ■■■■■, vyžádáním zápisů o konání schůzí společenství, konkrétně zápisem ze schůze Společenství ze dne 29. 2. 2012, fotografiemi, výsledkem svědka J. ■■■■■ K. ■■■■■) nebylo žádným způsobem prokázáno, že by žalovaný do doby zápočtu vyzval žalobce k úhradě částky, a to v určité konkrétní výši do určitého data z titulu škody, kterou utrpěl zásahem žalobce na svém nebytovém prostoru. Pokud žalovaný uvádí, že započítává vůči žalobci na částku, kterou údajně žalobci dluží z titulu záloh a vyúčtování, tak jak je i tvrzeno v žalobě (ostatně k úhradě vyšší částky byl již před podáním žaloby vyzván), je nutné uvést, že jak z dopisu právního zástupce žalovaného vyplývá, byl žalovaný původně vyzván k úhradě částky 79 402 Kč, o níž se domníval, že je z části promlčena. O jakou promlčenou částku se jedná, žalovaný neuváděl. Vůči nepromlčené části pak navrhoval dohodu o zápočtu, nakonec učinil jednostranný zápočet. Co se týče naopak pohledávky žalovaného, kterou údajně za žalobcem měl, zde je vycházeno z toho, že žalovaný v dopise ze dne 9. 1. 2015 hovoří o tom, že má nárok na náhradu nákladů, které již nezbytně vynaložil na odstranění škod, kterou měl způsobit žalobce, kdy se jedná o částku cca 50 000 Kč. Žalovaný doposud neprokázal, že tuto částku skutečně vynaložil a kdy žalobce k úhradě této částky případně jiné konkrétní částky z tohoto titulu vyzval. Pokud v předchozím odstavci tohoto dopisu hovoří o tom, že celkově mu na nebytovém prostoru měla vzniknout škoda 418 287 Kč, jedná se o částku, která byla stanovena stavební firmou V. ■■■■■ T. ■■■■■ – realizace staveb, oceňování nemovitostí s tím, že však tuto částku žalovaný ze své majetkové podstaty doposud nevynaložil, neboť oprava v tomto směru neproběhla.
6. V tomto smyslu byl poučován i právní zástupce žalovaného, tj. že žalovaný doposud neprokázal platný zápočet v souladu s ustanovením § 118 odstavec 3 o. s. ř., když z předmětných dopisů nevyplývá, jaká částka vůči jaké, z jakého titulu je započítávána a neprokazuje výši své pohledávky za žalobcem i tu skutečnost, že k úhradě dlužné částky byl žalobce řádně vyzván (kdy a jakým úkonem).
7. Podle § 580 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v jeho znění účinném do 31.12.2013 mají-li věřitel a dlužník vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, zaniknou započtením, pokud se vzájemně kryjí, jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkaly pohledávky způsobilé k započtení. Podle § 581 odst. 2 nelze proti splatné pohledávce započíst pohledávku, která ještě není splatná.

Soud má tak za to, že z pohledu občanského zákoníku, v jeho znění do 31. 12. 2013, nedošlo k platnému započtení, neboť nedošlo ke střetu pohledávek, které by byly vzájemně započitatelné a byly splatné. Již rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 23 Cdo 3327/2007 konstatovalo, že není možné v jedné listině vyzvat žalobce k zaplacení pohledávky a zároveň platně započítat tuto pohledávku na pohledávku žalovaného. Započtení může být provedeno platně až poté, kdy je pohledávka splatná. Soud skutečně přes veškeré rozsáhlé dokazování nedospěl k závěru, že by žalovaný prokázal skutečnost, že žalovaný vyzval žalobce k úhradě konkrétní částky, kterou právě požaduje z titulu náhrady škody dříve, než žalovaný minil učinit jednostranný zápočet (i kdyby byl formálně perfektní).

8. Pokud by soud posuzoval započtení i z pohledu občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014, taktéž by se nejednalo o platné započtení, neboť pohledávka žalovaného je neurčitá a nejistá (§ 1987 zákona č. 89/2012 Sb.)
9. Před skončením důkazního řízení soud zamítl důkazní návrhy žalovaného spočívající ve výsledích současných členů výboru žalobce, dále znaleckým posudkem, který by měl stanovit náklady žalovaného na uvedení do původního stavu jeho nebytového prostoru po předmětné rekonstrukci a stanovit tak výši škody, výsledkem svědka T. a případně vyžádáním dalších blíže nespecifikovaných podkladů pro jejich nadbytečnost. Soud má za to, že výsledkem současných členů žalobce není možné prokázat skutečnost, že žalobce byl v předchozích letech vyzván k úhradě náhrady škody, která by byla jednoznačně specifikována, tyto skutečnosti by nemohl prokázat ani svědek T., který vypracovával vyjádření o předpokládaných nákladech na opravy nebytového prostoru s tím, že však žalovaný doposud tyto opravy ani nezahájil a ze své majetkové podstaty tak tyto částky nevyňaložil. Vzhledem k tomu, že žalobce nebyl ani formálně řádně vyzván k úhradě náhrady škody, soud shledává i úkon jednostranného započtení formálně nesprávným, neboť jednoznačně nejsou uvedeny částky, které mají být vzájemně započítány, nepřistoupil ani k zadání znaleckého posudku, který žalovaný navrhoval a který by měl výši škody stanovit. Vzhledem k tomu, že žalobce svůj nárok prokázal, a to v části, která byla žalovaným učiněna nespornou, byla žalovanému povinnost k zaplacení uložena výrokem I., a to ve lhůtě stanovené dle § 160 odstavec 1 o. s. ř.
10. Vzhledem k tomu, že soud shledal platbu za měsíc duben 2012 za promlčenou, výrokem II. zamítl nárok žalobce na úhradu částky 2 070 Kč z titulu příspěvku do fondu oprav za měsíc duben 2012 a částku 139 Kč z titulu poplatku za správu domu právě za tento měsíc.
11. Výrokem III. bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení v souladu s ustanovením § 142, 142a o. s. ř. s tím, že soud vyšel z poměrného úspěchu žalobce vzhledem k jeho neúspěchu a žalovanému uložil zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 84 % jejich výše. Náklady žalobce v daném sporu spočívají v 11,5 úkonech právní služby (převzetí a příprava, předžalobní upomínka, podání žaloby, vyjádření ze dne 23. 6. 2015, 12. 12. a 21. 12. 2016, účast při jednání ve dnech 24. 4., 25. 10. 2017, 17. 1., 16. 5. 2018, závěrečný návrh ze dne 18. 5. 2018 a úkon ve výši 0,5 za účast při jednání dne 21. 5. 2018, při kterém byl pouze vyhlášen rozsudek). K těmto úkonům po 2 180,-Kč přináleží 12 k tomu příslušných režijních paušálů po 300 Kč, 21% DPH ve výši 6 020,7 Kč dle § 134 o. s. ř., když právní zástupce žalobce prokázal, že je plátcem této daně a v neposlední řadě též zaplacený soudní poplatek ve výši 1 309 Kč. Z celkové částky náhrady nákladů řízení ve výši 36 000 Kč je tak žalovaný povinen zaplatit žalobci z titulu náhrady nákladů řízení 30 240 Kč, a to k rukám jeho právního zástupce dle § 149 o. s. ř., ve lhůtě stanovené taktéž dle § 160 odstavec 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení podat k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího, odvolání, ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný

domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí či nařízení exekuce.

Plzeň 21. května 2018

JUDr. Milena Hošková Sedláková v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Stanislava Beníšková.