



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Pulkrábka, Ph.D., a soudkyň Mgr. Jany Boškové a JUDr. Ivy Hejdukové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek U Pivovaru 3, Dobříš,**
IČO 28480490
sídlem U Pivovaru 3, 263 01 Dobříš
zastoupený advokátkou Mgr. Zuzanou Molíkovou
sídlem Vršovická 1395/22, 101 00 Praha 10

proti
žalovanému: **MgA. L. D.**, narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. et Mgr. Patrikem Tauerem
sídlem Vinohradská 2134/126, 130 00 Praha 3

o zaplacení 40 168 Kč s příslušenstvím

o odvolání obou účastníků proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 22. 5. 2018, č. j. 25 C 357/2017-341

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I potvrzuje.
- II. O nákladech řízení před soudem prvního stupně a o nákladech odvolacího řízení bude rozhodnuto samostatným usnesením.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně vyhověl žalobě o zaplacení „záloh“ (s úroky z prodlení), které měl žalovaný

– vlastník bytové jednotky platit v letech 2012 a 2013 na výdaje žalobce – společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) spojené se správou společných částí domu a pozemku. Rozhodl tak na základě závěru že tyto platby nebyl žalobce povinen vyúčtovávat. Povinnost k náhradě nákladů řízení uložil žalobci, neboť jej vzhledem ke dvojímu částečnému zpětvzetí žaloby považoval za převážně neúspěšného.

2. Žalovaný se proti rozsudku odvolal, jelikož se domnívá, že sporné platby byly zálohami, které měl žalobce povinnost vyúčtovat. Pokud to dosud neučinil, není je žalovaný povinen platit. Současně se žalovaný domnívá, že závěr soudu ohledně vyúčtování záloh postrádá odůvodnění, a napadený rozsudek je proto nepřezkoumatelný. Dále namítl, že jej soud prvního stupně překvapivým postupem zbavil možnosti namítat započtení.
3. Žalobce se odvolal proti výroku o nákladech řízení. Domnívá se, že při rozhodování o nákladech řízení podle poměru úspěchu a neúspěchu musí být zohledněny skutečné náklady na obou stranách.
4. Odvolání žalovaného není důvodné.
5. Odvolací soud nesouhlasí s názorem žalobce, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný. Je pravdou, že rozsudek obsahuje několik chyb a nejasností, které stěžují jeho interpretaci, přesto je zřejmé, o čem, jak a proč soud prvního stupně žalobě rozhodl.
6. Soud prvního stupně nesprávně popsal jednotlivé platby, jejichž zaplacení se žalobce domáhá. Rozsudek nejenže neobsahuje jejich jasný a přehledný výčet, ale navíc uvádí jiné platby, než žalobce požadoval. Platby uvedené na str. 8 představují totiž částku 40 031,94 Kč specifikovanou žalobcem v říjnu 2015 (podání č. 1. 178). Tato částka se dělí na šest druhů plateb za rok 2012 a za rok 2013 a zohledňuje dřívější žalobcovo vyúčtování. Nicméně je zřejmé, že soud prvního stupně jednal (viz protokol z 29. 3. 2018) a rozhodl o celkové částce 40 168 Kč, kterou žalobce specifikoval v březnu 2018 (podání č. 1. 276) a která se dělí na šest druhů plateb za rok 2012, za období od 1. 1. 2013 do 30. 4. 2013 a za období od 1. 5. 2013 do 31. 12. 2013 a nezohledňuje žádné vyúčtování.
7. Pokud jde o právní posouzení těchto plateb [„pozemek (údržba zeleně), provoz a údržba domu, fond oprav dlouhodobý, poplatek za správu, pojištění a odměny statutárů“], je především zřejmé, že jde o příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Soud prvního stupně ovšem na jednu stranu uvedl, že podle tohoto ustanovení měl žalovaný povinnost přispívat na správu domu a pozemku (str. 8), na druhou stranu nesprávně uvedl, že toto ustanovení se vztahuje na zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (služby), takže není jasné, podle jakého zákonného ustanovení vlastně platby posoudil. Jasné nicméně je, že závěr o neexistenci povinnosti platby vyúčtovávat opřel o stanovy žalobce.
8. Z § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vyplývá povinnost žalovaného přispívat na správu domu a pozemku, a to podle odst. 2 placením záloh. Zda, popř. jak se tyto zálohy mají vlastníků vyúčtovávat, není nic stanoveno, a již proto – jak správně učinil soud prvního stupně – je tuto otázku třeba posoudit podle stanov žalobce. Mezi stranami byl v odvolacím řízení sporný právě výklad stanov.
9. Jde o stanovy žalobce, resp. jejich změny, ze 17. 3. 2011 a 29. 6. 2012, konkrétně o čl. XVI nazvaný „Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby“, který zní v obou případech stejně a odpovídá čl. XVII vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Článek má tři odstavce. V prvním se píše obecně o placení zejména příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, ve druhém o vyúčtování záloh na úhradu za služby. Zvlášť příspěvkům na správu domu a pozemku je věnován třetí odstavec. V jeho první větě je stanovena povinnost výboru předkládat shromáždění zprávu o použití a stavu těchto příspěvků. Druhá věta zní: „Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.“

10. Smysl čl. XVI odst. 3 stanov je podle odvolacího soudu jasný. Příspěvky je třeba vyúčtovávat, avšak nikoli vlastníkům jednotek, nýbrž shromáždění SVJ, a pokud v kalendářním roce nebudou vyčerpány, převedou se do následujícího roku. Z toho plyne, že tyto příspěvky se vlastníkům jednotek skutečně vyúčtovávat nemají.
11. Žalovaný argumentoval, že je třeba přihlédnout i k obsahu přílohy č. 2 stanov nazvané „Pravidla pro stanovení záloh a rozúčtování nákladů na služby a správu společných prostor. Odvolací soud však považuje za rozhodující jednak to, že příloha podle své povahy slouží jen k doplnění, nikoliv změně toho, k čemu je přiložena, jednak to, že beztoho neobsahuje jasné ustanovení, které by měnilo jasný článek XVI odst. 3 stanov. Nikde nestanoví nic o vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku vlastníkům jednotek. Pokud název přílohy obsahuje výraz „rozúčtování nákladů na služby a správu společných prostor“, pak „rozúčtování“ zde není ve významu „vyúčtování vůči vlastníkům jednotek“, o němž se v případě záloh na služby píše v čl. 1.1 písm. f), nýbrž ve smyslu stanovení výše jednotlivých druhů příspěvků pro jednotlivé vlastníky jednotek, jež je upraveno zejména v čl. 4 přílohy.
12. Ani poukaz žalovaného na zákon o účetnictví nepovažuje odvolací soud za správný, jelikož zákon o účetnictví neupravuje soukromoprávní poměry mezi SVJ a vlastníky jednotek. Pokud pak žalovaný namítal, že v případě nevyúčtovávání sporných plateb by při převodu jednotky nebylo zřejmé, zda má vlastník jednotky nějaký dluh či přeplatek, dodává odvolací soud, že to je zřejmé i bez vyúčtování z porovnání plateb předepsaných a skutečných.
13. Závěr soudu prvního stupně, že žalobcem požadované příspěvky na správu domu a pozemku nebyl žalobce povinen vlastníkům jednotek vyúčtovávat, je tedy správný, což znamená, že žalovaný má zaplatit příspěvky, jak mu byly předepsány (potud v odvolání nic nenamítal).
14. Úspěchu žaloby by pak mohla bránit jediné námitka započtení, kterou žalovaný uplatnil v listopadu 2015 (podání na č. l. 188). Žalovanému je v tomto ohledu třeba dát za pravdu, že soud prvního stupně mu poněkud překvapivým postupem na posledním ústním jednání znemožnil námitku řádně uplatnit. Soud prvního stupně totiž na tomto jednání dal najevo, že žalobce musí prokázat vyúčtování příspěvků žalovanému, načež žalovaný sdělil, že na dřívější kompenzační námitce v zájmu zjednodušení řízení netrvá. Následně však soud změnil právní názor, aniž to dal stranám jednoznačně najevo a aniž žalovanému dal příležitost na námitce započtení trvat. Nicméně toto procesní pochybení nemělo vliv na správnost napadeného rozsudku. Pohledávka, kterou by žalovaný započtl, totiž zčásti zjevně neexistuje, zčásti není splatná (existuje-li).
15. Žalovaný původně započtl vzájemnou pohledávku na zaplacení pokuty za prodlení s vyúčtováním záloh na služby za roky 2012 a 2013. Právo na zaplacení pokuty však zakládal na čl. 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., účinného od 1. 1. 2014. Na první pohled je přitom zřejmé, že nově stanovenou pokutou nelze zpětně sankcionovat prodlení s vyúčtováním záloh, které měly být placeny před účinností zákona. To potvrzuje i přechodné ustanovení v § 14 odst. 2 zákona, podle kterého se rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, provede dle dosavadních předpisů.
16. Pokud chtěl žalovaný doplnit námitku započtení i o pokutu za roky následující, neměla překvapivost v postupu soudu vliv na správnost napadeného rozsudku ze dvou důvodů. Za prvé, žalovaný neměl s doplněním čekat až na poslední ústní jednání, kde k překvapivosti teprve došlo. Na doplnění měl dostatek příležitostí předtím. Za druhé, i kdyby žalovaný námitku započtení na posledním ústním jednání doplnil, započítávaná pohledávka by v rozsahu doplnění nebyla splatná. Pokud by námitka započtení splňovala zároveň náležitosti výzvy k plnění, pak by podle § 1958 odst. 2 o. z. byl žalobce na jejím základě povinen plnit bez zbytečného odkladu, což v daném případě nemohlo znamenat tentýž den. To pak znamená, že vzájemná pohledávka žalovaného (existovala-li) nebyla v době započtení splatná, a proto podle § 1987 odst. 1 o. z. započtena být nemohla. Odročovat snad jednání za tím účelem, aby splatnost mohla nastat a započtení mohlo být učiněno znovu, by přitom bylo v rozporu se zásadou rychlosti řízení. Navíc, jak řečeno,

žalovaný mohl námitku započtení doplnit kdykoliv předtím, než v něm soud prvního stupně vyvolal očekávání, že je zbytečná.

17. Napadený rozsudek je tedy správný, a proto jej odvolací soud potvrdil.
18. O odvolání proti výroku napadeného rozsudku a o nákladech odvolacího řízení rozhodne odvolací soud samostatným usnesením, a to jednak s ohledem na složitost rozhodnutí, jednak proto, že dal stranám možnost vyjádřit se ke způsobu stanovení poměru úspěchu a neúspěchu, s nímž strany nepočítaly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Plzeň 25. října 2018

JUDr. Zdeněk Pulkrábek, Ph.D. v. r.
předseda senátu