



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Svatavou Dvoreckou ve věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům v Plzni, Lábkova 8, IČ 73716359, Lábkova 8, 318 00 Plzeň**, zastoupeného Mgr. Martinem Zikmundem, advokátem, Šafaříkovy sady 2455/5, 301 00 Plzeň proti žalovanému: **M. Š., nar. ,** , zastoupenému JUDr. Stanislavem Hájkem, advokátem, náměstí Republiky 202/28, 301 00 Plzeň, o zaplacení Kč 4.530,- s příslušenstvím

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci Kč 4.530,- spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p.a. z částky Kč 906,- od 1.9.2014 do zaplacení, z částky Kč 906,- od 1.10.2014 do zaplacení, z částky Kč 906,- od 1.11.2014 do zaplacení, z částky Kč 906,- od 1.12.2014 do zaplacení a z částky Kč 906,- od 1.1.2015 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce Mgr. Martina Zikmunda na náhradu nákladů řízení Kč 10.438,- do tří dnů od právní moci rozsudku.**

### **Odůvodnění**

Žalobou ze dne 12.1.2015 se žalobce domáhá vydání rozhodnutí, jímž by soud zavázal žalovaného k zaplacení dlužné částky Kč 4.530,- s příslušenstvím, a to z titulu dlužných příspěvků na správu domu a pozemku za období od 8/2014 až 12/2014. I přes výzvu žalovaný dlužnou částku neuhradil. Žalobci zároveň vzniklo právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení. Žalobce doložil svá tvrzení příslušnými listinnými doklady.

Ve věci byl vydán dne 20.1.2015 platební rozkaz, proti kterému podal žalovaný odpor, ve kterém uvedl, že si je vědom dluhu, avšak ne ve výši, kterou na něm požaduje žalobce. Žalovaný je toho názoru, že uvedená částka v sobě zahrnuje i splátku úvěru, který podle jeho

názoru na něj nepřešel, a žalovaný jej odmítá platit. Z tohoto důvodu by jeho platby představovaly bezdůvodné obohacení pro žalobce.

K odporu se vyjádřil žalobce, který s vyjádřením žalovaného zcela nesouhlasí a trvá na úhradě příspěvku na správu domu a pozemku ve výši tak, jak se k ní žalovaný zavázal na přiložených dokladech.

Žalobce je ve věci aktivně legitimován, jak vyplývá z rejstříku výpisu společenství vlastníků jednotek vedeného zdejší soudem v odd. S vložka 5215, kdy společenství vzniklo dne 1.8.2003 a do rejstříku společenství bylo zapsáno dne 13.2.2008.

Pasivní věcná legitimace žalovaného vyplývá z uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky vlastníkem bytové jednotky č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] a tomu odpovídající podíl na společných částech domu a pozemku. Z tohoto titulu je žalovaný členem společenství vlastníků jednotek, tj. žalobce. Na základě tohoto právního vztahu je žalovaný jako člen společenství povinen hradit příspěvek na správu domu a pozemku, dále příspěvky do fondu oprav a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Jedná se o spor podle ust. § 9 odst. 3 písm. u) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen o.s.ř.) a pro posouzení důvodnosti návrhu je třeba vyjít předně z příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31.12.2013 a ze Stanov společenství. Soud vycházel zejména z článku XIV. – práva a povinnosti člena společenství a dále část pátá – hospodaření společenství, článek XVI. a článek XVII., především část týkající se úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby. Stanovy byly schváleny na shromáždění vlastníků dne 26.11.2007.

Existence právního vztahu mezi žalobcem a žalovaným není sporná. Sporná je výše příspěvku na správu domu a pozemku za období od 8. měsíce 2014 do 12. měsíce 2014, tj. Kč 906,- měsíčně, ke které má žalovaný výhrady, že tato výše není po právu.

Z listin předložených žalobcem soud zjistil, že změna vlastníka bytové jednotky uživatele bytu M [REDAKCE] Š [REDAKCE] nastala dne 1.8.2014. Na listině nazvané „Hlášení změny úhrady k 1.8.2014“ ze dne 16.7.2014 je uvedeno, že od 1.8.2014 mimo jiné činí úhrada zálohy do fondu oprav Kč 906,- měsíčně. Pod tím je připsáno, že zálohy a náklady budou účtovány od 08/2014. Tuto listinu podepsal osobně žalovaný. Z konta uživatele ke dni 7.1.2015 vyplývá, že u žalovaného je vyznačen stav minus 4.530,- Kč. Na listině je připsáno, že se jedná o příspěvek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav), nedoplatky k 31.12.2014 činí Kč 4.530,-. Jedná se o platbu za 5 měsíců à Kč 906,-. Tento výpis z konta uživatele je ze dne 7.1.2015. Rovněž z přehledu knih předpisů za rok 2014 týkající se žalovaného, vyplývá nedoplatek k 31.12.2014 ve výši Kč 4.530,-.

Ze zápisu ze shromáždění společenství vlastníků jednotek žalobce ze dne 13.10.2008 soud zjistil, že na programu tohoto shromáždění bylo, mimo jiné, pod bodem II. revitalizace domu bod 3 financování revitalizace a bod IV. navýšení záloh do fondu oprav. Soud z tohoto zápisu dále zjistil, že návrh na zvýšení plateb do fondu oprav byl schválen a od 11. měsíce 2008 bude ve výši Kč 26,- za metr čtvereční měsíčně s tím, že rozhodnutí shromáždění je závazné pro všechny vlastníky jednotek v domě. Z činnosti soudu bylo zjištěno, že proti usnesení tohoto shromáždění nebyla podána zdejšímu soudu žádná žaloba o neplatnost

přijatých usnesení. Žalobce předložil pro úplnost ohledně konání shromáždění společenství dne 13.10.2008 i prezenční listinu z tohoto shromáždění. Dle prezenční listiny z tohoto shromáždění byli přítomni vlastníci s podílem hlasů v rozsahu 86,50 %, shromáždění bylo tudíž usnášeníschopné.

Z protokolu o předání bytové jednotky ze dne 16.7.2014 bylo soudem zjištěno, že V. Z., jako předávající, a M. Š., jako přebírající, tj. žalovaný, se dohodli na základě kupní smlouvy k bytové jednotce č. v ohledně jejich vztahu k účtování záloh a nákladů za byt za rok 2014 s tím, že V. Z. uhradí fond oprav a zálohy služeb spojených s užíváním bytu do 7. měsíce 2014 včetně, plus náklady služeb s tím, že případné přeplatky mu budou vráceny jeho určený účet a případný nedoplatek se zavazuje pan Z. uhradit v předepsaném termínu. Naproti tomu přebírající M. Š., tj. žalovaný, uhradí fond oprav a zálohy služeb spojené s užíváním bytu od 8. měsíce 2014 včetně, náklady služeb mu budou účtovány za účetní období roku 2014 od 8. měsíce 2014 a dále bylo určeno spojovací číslo, pod kterým je evidováno SIPO s inkasem na jméno M. Š. Z protokolu dále vyplývá, že obě smluvní strany provedly odečty energií, na závěr oba smluvní partneři protokol podepsali.

Žalovaný v souvislosti s podaným odporem předložil soudu dopis adresovaný společenství vlastníků ze dne 28.10.2014, ve kterém žádá o poskytnutí informace, zda je z fondu oprav splácen úvěr a jaká splátka tohoto úvěru připadá na jeho bytovou jednotku. Žalovaný z důvodu jeho nejasností ohledně čerpání úvěru navrhl, aby žalobce doložil údaje ohledně poskytnutého úvěru s vyčíslením, jaká část úvěru připadá na bytovou jednotku č. ve vlastnictví žalovaného a zda v předepsané platbě Kč 26,- za metr čtvereční je do fondu oprav obsažena splátka úvěru. Ke svému vyjádření předložil žalovaný potvrzení o výši dluhu, které bylo vystaveno v souvislosti s prodejem bytové jednotky od V. Z. žalovanému. Z tohoto potvrzení vyplývá, že neexistují žádné dluhy související se správou pozemku a domu, a to k 31.5.2004, přičemž potvrzení o výši dluhu je ze dne 13.6.2014.

Žalobce předložil soudu zprávu o činnosti společenství za rok 2008, která byla vypracována správcem nemovitostí dne 28.3.2009 a ze které vyplývají výsledky hospodaření společenství, a to zůstatek na účtu k 31.12.2008, zůstatek fondu oprav k 31.12.2008 a náklady fondu oprav za rok 2008. Zpráva obsahuje rovněž údaj o tom, že byly navýšeny předpisy fondu oprav na částku Kč 26,- za metr čtvereční za měsíc. Na shromáždění bylo schválena revitalizace domu a poskytnutí úvěru od společnosti Wüstenrot – Stavební spořitelna, a.s.

Žalovanému byl zaslán dne 5.9.2014 dopis, který vypracovala pracovnice správce nemovitostí a který byla zaslán nejen k rukám žalovaného, ale i statutárnímu orgánu společenství. V tomto písemném vyjádření, které bylo pojato jako odpověď na reklamaci rozpisu záloh, je velmi podobně vyjádřeno, z čeho sestávají zálohy na služby spojené s užíváním jednotky a náklady služeb s tím, že měsíční předpis za byt žalovaného činí Kč 2.449,-, součástí je Kč 906,- - Fond oprav, dále v tomto dopise byl žalovaný informován o splácení poskytnutého úvěru.

Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že se jedná o nárok vyplývající ze vztahu společenství vlastníků vůči svému členovi – vlastníkovi bytové jednotky č. v , přičemž předmětem sporu je nezaplacený příspěvek na správu domu a pozemku za období od 8/2014 až 12/2014, a to spočívající v částkách Kč 906,- měsíčně, celkem tedy částka Kč 4.530,-. Soud má za prokázané, že žalovaný poté, co se stal vlastníkem bytové

jednotky č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE], potvrdil v protokolu o předání bytové jednotky, jakým způsobem a odkdy bude hradit fond oprav a zálohy služeb spojené s užíváním bytu od 8. měsíce 2014 včetně a náklady služeb za účetní období od 8/2014. Soud má rovněž za prokázané, že žalovaný převzal a dne 16.7.2014 potvrdil svým podpisem, v jaké výši budou zálohy a náklady účtovány od 8. měsíce 2014 v celkové výši Kč 2.449,- za byt, přičemž tyto zálohy jsou rozčleněny na TÚV (teplá voda), otop (topení), voda (studená voda), služby (osvětlení společných prostor, odvoz odpadu, elektrická energie za provoz výtahu), to se rovná krátkodobé zálohy, dále SPR.PO, tj. správcovský poplatek, dále fond oprav, to se rovná dlouhodobá záloha. Soud má dále za prokázané, že částka Kč 906,-, která je uvedena na hlášení změn úhrad k 1.8.2014, vyplývá z přijatého usnesení ze shromáždění vlastníků konaného dne 13.10.2008 s tím, že bylo odsouhlaseno shromážděním vlastníků, že zálohy do fondu oprav budou navýšeny na částku Kč 26,- za metr čtvereční za jednotku, a to měsíčně, počínaje měsícem 11/2008.

Podle článku XVII. Stanov společenství probíhá úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby v souladu s ustanovením těchto Stanov. Podle odstavce 1 tohoto článku příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Podle odstavce 2 tohoto článku vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení.

Podle ust. § 1176 občanského zákoníku NOZ vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

Soud má rovněž za prokázané, že ze strany žalobce nebylo nijak bráněno žalovanému v přístupu k informacím ve smyslu ust. § 1179 NOZ. Naopak soud je toho názoru, že žalobce se dosti podrobně věnoval vyjádření k reklamaci žalovaného ohledně vyúčtovaných záloh na služby spojené s užíváním bytu.

Podle § 1180 odst. 1 NOZ nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

V souladu s ust. § 1179 NOZ je i ustanovení článku XIV. Stanov společenství, podle kterého má člen společenství zejména právo účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytu a těmito Stanovami, je na jeho rozhodování a předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatku v jejich činnosti. Dále podle tohoto článku má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků a nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do dalších listin. K těmto právům pak odpovídají na druhé straně povinnosti člena společenství, a to dodržovat Stanovy a plnit usnesení orgánů společenství. Dále hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, kromě dalších povinností, které jsou v tomto článku uvedeny.

Soud na základě shora uvedených skutečností dospěl k závěru, že nárok žalobce je dán, žalovaný byl seznámen s výší úhrad spojených s užíváním bytu, a proto soud rozhodl tak, že zavázal žalovaného k zaplacení dlužné částky Kč 4.530,- s příslušenstvím tak, jak je uvedené ve výroku I. tohoto rozsudku.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl ve smyslu ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobce byl ve věci úspěšný, proto mu náleží právo na náhradu nákladů řízení ve výši Kč 10.438,-, spočívající v zaplaceném soudním poplatku a dále v nákladech zastoupení žalobce advokátem za 6 úkonů právní služby, 6 režijních paušálů a DPH v celkové částce Kč 9.438,-, spolu se soudním poplatkem pak náklady řízení činí Kč 10.438,-.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné.

Krajský soud v Plzni  
dne 06.02.2017

Za správnost vyhotovení:  
Helena Mašková

JUDr. Svatava Dvorecká, v.r.  
samosoudkyně