



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudcem Mgr. Michalem Reitspiesem ve věci žalobce Společenství vlastníků Jugoslávská 12 v Plzni, IČ 71194070, Jugoslávská 2342/12, 326 00 Plzeň, zastoupen: Mgr.Bc. David Navrátil, advokát, Nádražní 2744/14, 301 00 Plzeň proti žalovanému O. L., nar. XXXXX, XXXXX o 46 836,00 Kč zaplacení částky

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 53.801,- Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,5% z částky 3.391,- Kč od 1.9.2012 do zaplacení, z částky 15.569,- Kč od 1.9.2012 do zaplacení, ve výši 8,05% z částky 16.600,- Kč od 1.8.2013 do zaplacení, z částky 18.241,- Kč od 1.9.2014 do zaplacení, ve výši 7,05% z částky 1.402,- Kč od 26.1.2013 do 16.4.2014, z částky 1.402,- Kč od 26.2.2013 do 16.4.2014, z částky 1.402,- Kč od 26.3.2013 do 16.4.2014, z částky 1.402,- Kč od 26.4.2013 do 16.4.2014, z částky 1.402,- Kč od 26.5.2013 do 16.4.2014, z částky 1.402,- Kč od 26.6.2013 do 16.4.2014, ve výši 8,05% z částky 1.494,- Kč od 26.7.2013 do 16.4.2014, z částky 1.494,- Kč od 26.8.2013 do 16.4.2014, z částky 1.494,- Kč od 26.9.2013 do 16.4.2014, z částky 1.494,- Kč od 26.10.2013 do 16.4.2014, z částky 1.494,- Kč od 26.11.2013 do 16.4.2014, z částky 1.494,- Kč od 26.12.2013 do 16.4.2014, a to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Vzájemný návrh žalovaného o zaplacení částky 14.903,- Kč se zamítá.**
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 78.981,- Kč k rukám zástupce žalobce, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- IV. Žalobce je povinen zaplatit České republice doplatek soudního poplatku na účet Krajského soudu v Plzni ve výši 760,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice soudní poplatek ze vzájemného návrhu na účet Krajského soudu v Plzni ve výši 1.000,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění

Žalobce podal dne 26.3.2013 žalobu proti žalovanému o zaplacení částky 38.588,- Kč s příslušenstvím, když žalobce při zabezpečování provozování domu pověřil výkonem některých činností správce, kterým je Stavební bytové družstvo mladých Plzeň, kdy se jedná zejména o zabezpečování vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu a sledování plateb. Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. XXXXX v bytovém domě na adrese Jugoslávská 2342/12. Na základě této skutečnosti je žalovaný povinen hradit žalobci náklady na služby spojené s užíváním bytu (teplo, vodné a stočné, elektřinu společných prostor, odvoz odpadu, deratizace, pojištění) dlouhodobou zálohu – fond oprav a správní poplatek. V průběhu roku je žalovaný povinen hradit výše uvedené formou měsíčních zálohových plateb. Jejich výše a položkový výčet vyplývá z oznámení o výši předpisu spojeného s užíváním bytu. Na základě vyúčtování nákladů spojených s užíváním bytu za rok 2010 bylo zjištěno, že celkové náklady na služby spojené s užíváním bytu činily 9.567,- Kč. Žalovaný byl dále povinen zaplatit poplatek za správu v celkové výši 1.572,- Kč a dále dlouhodobou zálohu – fond oprav v celkové částce 4.404,- Kč. Celkem tedy náklady činily částku 15.543,- Kč a zaplacení ze strany žalovaného bylo 12.152,- Kč a nedoplatek tedy činil 3.391,- Kč. V roce 2011 bylo zjištěno, že celkové náklady na služby spojené s užíváním bytu činily 9.593,- Kč. Žalovaný byl v tomto roce dále povinen zaplatit poplatek za správu v celkové výši 1.572,- Kč a dále dlouhodobou zálohu – fond oprav v celkové částce 4.404,- Kč. Tedy celkem náklady činily částku 15.569,- Kč. Zaplacení nebylo ničeho a nedoplatek činil 15.569,- Kč. Žalovaný reklamoval vyúčtování skutečných nákladů za rok 2010 a 2011. Žalobce vyhodnotil coby vyúčtování jako správná a reklamaci tedy jako nedůvodnou. V roce 2012 byl žalovaný povinen hradit měsíční zálohové platby ve výši 1.402,- Kč. Za rok 2012 žalovaný ani 1 zálohu neuhradil. Dluh žalovaného za toto období tedy činil částku 16.824,- Kč. V roce 2012 byl žalovaný povinen hradit měsíční zálohové platby ve výši 1.402,- Kč. Za tento rok žalovaný zatím platbu za měsíce leden ani za měsíc únor neuhradil. Dluh žalovaného tedy činil částku 2.804,- Kč. Žalovaný tento dluh neuhradil ani přes upomínku žalobkyně. Žalobkyně rozšířila svoji žalobu podáním ze dne 4.9.2014, když požadovala nově zaplatit částku 46.836,- Kč, neboť v mezidobí od podání žaloby bylo provedeno vyúčtování skutečných nákladů spojených s užíváním bytu za rok 2012, když bylo zjištěno, že celkové náklady spojené s užíváním bytu za toto období činily 16.660,- Kč, z čehož náklady na služby činily 10.624,- Kč, dlouhodobá záloha – fond oprav částku 4.404,- Kč a poplatek za správu 1.572,- Kč. Žalovaný za uvedené období ničeho neuhradil a nedoplatek proto činí 16.600,- Kč. Navíc období od 1.1.2013 do 31.8.2013 narostl dluh žalovaného na zálohových platbách za období březen až srpen 2013 na částku 11.216,- Kč. Další rozšíření žaloby provedl žalobce podáním ze dne 2.9.2014, když požadoval zaplacení částky 53.801,- Kč s tím, že v mezidobí od podání žaloby došlo k vyúčtování nákladů spojených s užíváním bytu za rok 2013, když celkové náklady činily částku 18.241,- Kč, z čehož náklady na služby činily 12.250,- Kč, dlouhodobá záloha do fondu oprav částku 4.404,- Kč a poplatek za správu 1.587,- Kč.

O rozšíření žalob ze strany žalobkyně soud rozhodl usnesením ze dne 10.6.2015 při ústním jednání konaném dne 10.6.2015 tak, že připustil změny žaloby v souladu s návrhy žalobce.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil a nárok žalobce zcela neuznal, a to jak samotnou žalobu, tak i v rámci dalších rozšíření žalob, přičemž argumentace žalovaného byla i v případě rozšíření žalob shodná. Žalovaný uváděl, že na základě vlastnictví bytové jednotky SVJ žalobkyně není povinen hradit žalobou uvedené platby. Když není pravda, že by byl vyzván k úhradě žalované částky, upomínkou právního zástupce žalobce. Žalovaný uvedl, že mu byl doručen dopis, v němž byl vyzván k úhradě dluhu 35.784,- Kč s příslušenstvím, jenž byl podepsán J. V.. Žádné zplnomocnění této osoby jednat jménem žalobce dopis

neobsahoval. Co se týká zúčtovacího období roku 2010, tak žalovaný uvedl, že v tomto zúčtovacím období prokazatelně zaplatil částku 6.076,- Kč, když žalobce dne 15.11.2010 učinil právní úkon jednostranného zápočtu částky 2.751,- Kč do zálohových plateb tohoto zúčtovacího období. Za toto období tak žalobci uhradil žalovaný částku 8.827,- Kč. Žalobce neprovedl vyúčtování tohoto zúčtovacího období v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., vyúčtování proto nenabýlo splatnosti, žalobce proto nemůže vymáhat částku 3.391,- Kč. Co se týká zúčtovacího období roku 2001, žalovaný prokazatelně zaplatil částku 6.076,- Kč a ze stejného důvodu jako v roce 2011 nemůže žalobce vymáhat částku 15.569,- Kč stejně tak v roce 2012 částku 16.824,- Kč a v období roku 2013 částku 2.804,- Kč. Žalovaný vnesl ve svém podání vzájemný návrh dle § 97 o.s.ř. tak, aby mu byla žalobcem zaplacená částka 14.903,- Kč, která je tvořena součtem částky 8.827,- Kč a částky 6.076,- Kč, které žalovaný žalobci zaplatil v zúčtovacích obdobích roku 2010 a 2011 a které nebyly řádným způsobem vyúčtovány. Žalovaný se domáhal zaplacení této částky z důvodu bezdůvodného obohacení na straně žalobce.

Soud nařídil ve věci jednání na den 18.10.2013, kdy v souladu s o.s.ř. se soud pokusil o smírné vyřešení daného případu a žalovaný poukázal na probíhající další spory mezi účastníky a vyjádřil vůli řešit všechny tyto soudní spory komplexně, kdy eventuálně připadá do úvahy prodej předmětné bytové jednotky a zaplacení dluhů v dohodnutém rozsahu. Smírné vyřešení dané věci se nepodařilo a soud při dalším jednání dne 10.6.2015 řádně poučil účastníky dle § 118a odst. 1,3 o.s.ř. v případě žalobce o tom, že je povinen doplnit skutková tvrzení ohledně toho, jak a na jakém základě a kým bylo rozhodováno o jednotlivých platbách do fondu oprav, o výši záloh spojených s vlastnictvím bytové jednotky, na základě čeho a kdo rozhodoval, jaká rozhodnutí byla přijata atd., když soud odkazuje pro stručnost na protokol o ústním jednání ze dne 10.6.2015. Při stejném ústním jednání byl poučen také žalovaný a to dle § 118a, odst. 3 s tím, že ke svým skutkovým tvrzením uvedeným ve vyjádření k žalobě včetně námitek proti provedeným důkazům, které soud bere dle svého obsahu též jako skutková tvrzení, je povinen označit důkazy. Oba účastníci byli poučeni, že pokud nevyhoví řádně poučení, neoznačí důkazy či nedoplní skutková tvrzení, můžou být ve věci neúspěšní. Oběma účastníkům byla ponechána lhůta 30 dnů k eventuálnímu doplnění skutkových tvrzení o označení důkazů.

Žalobce v takto poskytnuté lhůtě doplnil žalobní tvrzení a označil důkazy a to podáním ze dne 9.7.2015, když uvedl, že každý člen společenství má právo účastnit se schůzi shromáždění, kde se může seznámit s rozhodnutím shromáždění. Dále má každý člen společenství právo nahlížet do všech podkladů včetně zápisů shromáždění. Změny měsíčních plateb na základě rozhodnutí orgánu společenství byly žalovanému oznamovány formou oznámení o výši měsíčních plateb. Oznámení bylo doručována buď členy výboru společenství, nebo poštou. Podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se může člen společenství vlastníků u soudu v případě důležitých záležitostí domáhat, aby soud určité shromáždění vlastníků jednotek prohlásil za neplatné, aby určité usnesení shromáždění vlastníků změnil, či o určité otázce sám rozhodl. Toto právo musí člen společenství vlastníků uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí. Žalovaný ničeho takového neučinil. Co se týká vyúčtování roku 2010, bylo vše řádně vyfakturováno na základě faktur Plzeňské služby a.s. za teplo, Vodárny Plzeň za vodné a stočné, společností ČEZ prodej s.r.o. ohledně elektřiny společných prostor, faktur Becker Bohemia na základě odvozu odpadu a pojištění společných částí na základě pojistné smlouvy. Fond oprav na základě shromáždění vlastníků byl stanoven dne 18.12.2007 ve výši 12,- Kč za m², spoluvlastnického podílu, když spoluvlastnický podíl za všechny jednotky činí 478,35 m², podíl žalovaného činí 30,61 m². Měsíční tvorba fondu oprav připadá na žalovaného ve výši

4.404,- Kč. Poplatek za správu vychází ze smlouvy o zajišťování správy společných částí. To samé se týkalo roku 2011, 2012, 2013.

Při ústním jednání dne 10.6.2015 žalovaný opět navrhl, aby soud žalobu zamítl, neboť žalobu podal zástupce žalobce na základě plné moci, která je podepsána osobami, jenž nebyly řádně zvoleny do výboru SVJ, neboť na shromáždění SVJ, kde byly zvoleny v roce 2008 zastupovali vlastníků jednotek zástupci na základě plné moci, což je ovšem neakceptovatelné. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2012 sp.zn. 29 CDO 3399/2010.

Z informace o jednotce z internetové sjetiny nahlížení do katastru nemovitostí soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky XXXXX v budově č.p.2342 pro katastrální území Plzeň zapsané na č.l. vlastnictví XXXXX, když podíl jednotky na společných částech domu činí 3061/47835.

Z vyúčtování skutečných nákladů za rok 2010 pro bytovou jednotku žalovaného soud zjistil, že tento vypracoval pod svou hlavičkou Stavební bytové družstvo mladých, když celkové vyúčtování vykazovalo nedoplatek 3.391,- Kč, přičemž skutečné náklady na teplo činily 6.240,78 Kč, vodné a stočné 1.975,27 Kč, elektřina společných prostor 397,34 Kč, odvoz odpadu 855,27 Kč, pojištění společných částí 98,- Kč a haléřové vyrovnání 34 haléřů. Celkové vyúčtování služeb na bytovou jednotku činily 9.567,- Kč a na zálohách bylo zaplacen 7.868,- Kč, v mínusu tedy 1.699,- Kč, záloha do fondu oprav byla v mínusu 1.247,- Kč a poplatek za správu 445,- Kč. Z vyúčtování skutečných nákladů na bytovou jednotku žalovaného za rok 2011 soud zjistil, že na zálohách nebylo ze strany žalovaného zaplacen nic, celkové náklady vyúčtování služeb činily 9.593,- Kč, záloha – fond oprav činil dluh 4.404,- Kč a poplatek za správu 1.572,- Kč. Konečný doplatek žalovaného činil 15.569,- Kč.

Z reklamace vyúčtování žalovaného ze 1.8.2012 soud zjistil, že žalovaný reklamoval vyúčtování za rok 2011 a 2010, když z dopisů Stavebního bytového družstva mladých ze dne 25.6.2012 a 21.8.2012 bylo zjištěno, že reklamace nebyla uznána a žalovaný byl opětovně vyzván k úhradě dlužných částek. Dopis ze dne 21.8.2012, kdy reklamace vyúčtování žalovaného převzal 7.9.2012, jak vyplývá z dodejky Stavebního bytového družstva mladých adresované žalovanému.

Z oznámení o výši předpisu spojených s užíváním bytu od 1.7.2011 soud zjistil, že ze dne 9.6.2011 byla stanovena záloha na teplo ve výši 557,- Kč, záloha vodné stočné 226,- Kč, elektřina 34,- Kč, odvoz odpadu 75,- Kč, deratizace 4,- Kč, pojištění 8,- Kč, správní poplatek 131,- Kč a dlouhodobá záloha 367,- Kč měsíčně, celkem tedy 1.402,- Kč, přičemž tyto platby se týkají bytu žalovaného.

Z výzvy k úhradě dluhů vůči SVJ Jugoslávská 12 v Plzni ze dne 5.3.2013 soud zjistil, že advokátní kancelář AK David Navrátil doručila výzvu k úhradě dluhů ve výši 35.784,- Kč žalovanému dne 6.3.2013.

Ze stanov žalobkyně soud zjistil, že předmětem činnosti Společenství vlastníků jednotek Jugoslávská 12 v Plzni je správa, provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu, přičemž správou domu se mimo jiné rozumí vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávnění osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek, zajišťování vedení evidence

plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, vedení evidence nákladů vzniklých ze zajišťování správy domu. Dále ze stanov bylo zjištěno, že na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství plnění poskytovaná z užívání bytu a nebytových prostor a společně částí domu s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek, vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek. Ze stanov dále soud zjistil, že výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství a zejména rozhoduje o výše záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad stanoveno zvláštním právním předpisem např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná z užívání bytu. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

Ze smlouvy o zajišťování správy společných částí domu soud zjistil, že žalobkyně uzavřela se Stavebním bytovým družstvem mladých dne 24.11.2005 smlouvu, jejím předmětem je úplné zajištění správy a provozu společných částí domu, přičemž za společenství jednal předseda výboru M. V., členka výboru M. K. a člen výboru J. P..

Ze zápisů ze schůze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 18.12.2007 bylo zjištěno, že této schůze se také zúčastní žalovaný, který po vyzvání se odmítl podepsat na prezenční listinu, kterou následně zmuchlal a nevrátil. Usnesením tohoto shromáždění byl stanoven jednorázový příspěvek na výdaje spojené se správou a provozem domu fond oprav ve výši 323,- Kč za m2 podlahové plochy. Usnesením shromáždění vlastníků jednotek také rozhodlo, že příspěvek na výdaje spojené se správou a provozem domu fond oprav je od 1.2.2008 vlastník povinen hradit měsíčně do 15. dne kalendářního měsíce a to na bankovní účet správce č.ú. 282556583/030 bezhotovostním převodem nebo složením v hotovosti v pobočce banky. Výše příspěvku na výdaje spojené se správou a provozem domu se s účinností od 1.2.2008 stanovila na částku 12,- Kč za m2 podlahové plochy. Z prezenční listiny bylo zjištěno, že schůze byla usnášeníschopná.

Z oznámení o výši předpisu spojeným s užíváním bytu žalovaného od 1.6.2010 soud zjistil, že celkem k měsíční platbě byla částka 1.269,- Kč.

Ze zápisu ze schůze výboru společenství vlastníků jednotek ze dne 7.6.2011 bylo zjištěno, že výbor schválil úprav záloh podle doporučení správce, z čehož vyplynula platba z plateb od 1.7.2011 na částku 1.402,- Kč pro byt žalovaného, jak vyplývá z oznámení o výši předpisu spojené s užíváním bytu od 1.7.2011.

Ze zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 25.4.2010 byla schválena výše záloh na služby pro rok 2010 s platností od 1.6.2010, což odpovídá výši předpisu již z důkazu konstatovaného.

Z opravného daňového dokladu faktury č. 671400094 ze dne 4.2.2014 vystavené Plzeňskou teplárenskou a.s., SBDM PLZEŇ soud zjistil, že za rok 2013 byly náklady na odběrné místo žalobkyně 725 GJ v hodnotě 304.352,80 Kč, z faktury daňového dokladu č. 671301054 ze dne 5.2.2013 mezi stejnými subjekty bylo fakturováno za dodávku tepla pro ústřední topení pro odběrné místo Jugoslávská 12 683 GJ v hodnotě 249.492,60 Kč, z faktury č. 68120028 ze dne 6.2. 2012 soud zjistil, že opět mezi stejnými subjekty pro odběrné místo

Jugoslávská 12 bylo fakturováno 610 GJ v hodnotě 216.902,50 Kč, z faktury č. 3102902 ze dne 9.2.2011 soud zjistil, že pro odběrné místo opět mezi stejnými subjekty bylo fakturováno za odběr 691 GJ částka 239.665,86 Kč.

Z daňového dokladu dodavatele Vodárna Plzeň a. s. a SBDM Plzeň ze dne 21.11.2013 soud zjistil, že za rok 2012 bylo fakturováno na dodávce vodného a stočného celkem 34.609,- Kč. Z daňového dokladu opět mezi stejnými subjekty č. 1292051112 za rok 2011 soud zjistil, že celkem bylo fakturováno včetně DPH za vodné a stočné 32.933,- Kč, z daňového dokladu mezi stejnými subjekty 1192045381 bylo fakturováno za vodné a stočné 29.945,- Kč včetně DPH, mezi stejnými subjekty bylo fakturováno vodné a stočné za období roku 2010 částka 21.728,- Kč včetně DPH.

Z dokladu počtu bydlících osob rozhodných pro zúčtování soud zjistil, že pro rok 2013 byl počet osob v domě 12, přičemž na byt žalovaného připadala 1 osoba, pro rok 2012 to byl počet osob také 12, opět 1 osoba pro byt žalovaného, v roce 2011 to byl počet osob 11, pro byt žalovaného 1 osoba a pro rok 2010 činil počet osob v domě opět 11, u bytu žalovaného 1.

Z dílčích faktur společnosti ČEZ prodej s.r.o. pro Stavební bytové družstvo mladých soud zjistil, že byly fakturovány za dodávku elektrické energie pro odběrné místo žalobkyně částky 1.374,- Kč, za období od 1.3.2013 do 28.2.2014 částka 2.101,- Kč, za období od 1.3.2013 do 28.2.2014 částka 1.117,- Kč, za období od 1.3.2013 do 28.2.2014 částka 1.067,- Kč, za období od 1.3.2012 do 28.2.2013 částka 1.329,- Kč, od 1.3.2012 do 28.2.2013 částka 2.080,- Kč, od 1.3.2012 do 28.2.2013 částka 1.344,- Kč, od 6.3.2011 do 29.2.2012 částka 2.150,- Kč, za období od 6.3.2011 do 29.2.2012 částka 1.073,- Kč, od 6.3.2011 do 29.2.2012 částka 1.072,- Kč, za období od 7.3.2010 do 5.3.2011 částka 2.020,- Kč, za období od 7.3.2010 do 5.3.2011 částka 13.362,- Kč od 7.3.2010 do 5.3.2011.

Z faktur Bohemia Becker s.r.o. a SBDM za svoz komunálního odpadu soud zjistil, že bylo vyfakturováno 3.009,- Kč za období od 1.1.2013 do 30.6.2013, částka 2.620,- Kč za období od 1.7.2013 do 31.12.2013, dále částka 5.020,- Kč od 1.1.2012 do 30.6.2012, částka 5.020,- Kč od 1.7.2012 do 31.12.2012, částka 4.704,- Kč za období od 1.1.2011 do 30.6.2011, částka 4.704,- Kč za období od 1.7.2011 do 31.12.2011, částka 4.704,- Kč za odvoz odpadu od 1.1.2010 do 30.6.2010 a částka 4.704,- Kč za období od 1.7.2010 do 31.12.2010, to vše pro odběrné místo žalobkyně.

Z pojistných smluv a dodatků uzavřených mezi Kooperativou pojišťovna a.s. Stavebním bytovým družstvem mladých soud zjistil, že podíl nákladů na pojištění za rok 2010 činil 1.483,- Kč, v roce 2011 1.492,- Kč, v roce 2012 1.501,- Kč a v roce 2013 1.504,- Kč ročně a to na bytovou jednotku.

Ze zápisu ze shromáždění vlastníků bytových jednotek ze dne 25.11.2005 soud zjistil, že schůze byla usnášeníschopná, účastnil se jí také žalovaný a v souladu s rozhodnutím a stavem účastníků tohoto shromáždění nebyly dotazy a požadavky žalovaného schváleny usnesením této valné hromady.

Z výpisu z účtu SVJ Jugoslávská v Plzni soud zjistil, že Stavební bytové družstvo mladých řádně plnilo na účet žalobce.

Soud žalovaného poučil dle § 118a odst. 1,3 a to při ústním jednání dne 20.9.2016, že je povinen doplnit skutková tvrzení ohledně vyúčtování žalobce za rok 2010 a za rok 2013, v čem spatřuje jejich nesprávnost, eventuálně nepřezkoumatelnost a k tomu doložit důkazy, které by tato skutková tvrzení prokázaly, tedy listiny, odborná stanoviska či jiné relevantní důkazy, které prokáží, že vyúčtování je hmotně či právně v nesouladu s vyhláškou upravující toto rozúčtování, tedy vyhláškou č. 372/2001 Sb. Žalovaný byl poučen o tom, že v případě, že nebudou řádně označeny důkazy, či doplněna skutková tvrzení, může být ve věci neúspěšný.

Soud provedl toto poučení vzhledem ke skutkovým tvrzením provedeným žalovaným v průběhu řízení, které byly nedostatečně specifikovány. Zástupce žalovaného uvedl, že poučení rozuměl a požaduje lhůtu 30 dnů k doplnění skutkových tvrzení a označení důkazů. Soud konstatuje, že této povinnosti ze strany žalovaného nebylo dostáno a to v zákonné lhůtě. Proto soud neumožnil doplnit následně při ústním jednání.

Další důkazní návrhy soud neprováděl nebo nehodnotil, neboť má za to, že svým obsahem, významem a zjištěnými skutečnostmi nejsou rozhodné pro rozhodnutí soudu ve věci, neboť doposud provedené důkazy jsou dostatečné pro právní zjištění skutkového stavu a rozhodnutí ve věci.

Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že žalovaný ačkoliv měl řádně platit za služby spojené s vlastnictvím bytové jednotky v souladu se stanovami SVJ, tak řádně nečinil, přičemž za období roku 2010 až 2013 se dostal do prodlení s částkou 53.801,- Kč, což přes upomínky řádně neuhradil.

Soud rozhodl, tak jak je uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení, když má za to, že nárok žalobce je zcela po právu. Jak vyplývá ze zákona č. 72/1994 a to § 9 odst. 1 společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Podle § 9a odst. 1 stejného zákona je společenství oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona a to zejména zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu.

Podle § 13 odst. 1 zákona 72/1994 vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

V daném případě soud došel k závěru, což vyplývá i z důkazního řízení, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky, která spadá pod SVJ žalobce. Jako vlastníku bytové jednotky mu vznikají nejen práva, kterých se žalovaný vehementně domáhá při průběhu celého řízení, ale také vznikají mu určité povinnosti. Touto povinností je mimo jiné, jak vyplývá z výše citovaného § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 povinnost platit platby za služby spojené s užíváním bytové jednotky a platby do tzv. fondu oprav. Jak bylo v daném řízení prokázáno, veškeré tyto platby byly stanoveny v souladu nejenom se zákonem č. 72/1994 Sb., ale také s platnými stanovami žalobkyně, které byly citovány výše k důkazu a na něž soud odkazuje. Jejich výši buď stanovilo shromáždění SVJ, anebo v bodech, kde bylo oprávněno, o nich rozhodoval jiný orgán v tomhle případě výbor SVJ a to právě v souladu se stanovami žalobkyně. Tudíž stanovená výše předpisu tak, jak je vymáhaná žalobkyní nakonec v celé výši 53.801,- Kč byla stanovena zákonně a tudíž vzniklo žalovanému povinnost tyto částky

platit. Tyto částky se samozřejmě nestávají jenom ze samotných záloh, tak jak byly stanoveny, ale jelikož došlo ke zúčtovacímu období také z vyúčtování konkrétních dodávek pro žalovaného, když žalovaný zcela neplatil a neplnil svoji povinnost a to zcela již od roku 2011.

Je tedy opětovně nutné konstatovat, že žalovanému vznikla povinnost z rozhodnutí SVJ a to jeho shromáždění která soud shledal jako platná platit řádně služby a fond oprav. Tyto rozhodnutí ohledně některých plateb jsou platná, jelikož je učinil výbor SVJ jako výkonný orgán shromáždění vlastníků jednotek a to v souladu se stanovami žalobce tudíž plně po právu. Veškeré schůze shromáždění SVJ, které soud zkoumal, byly platné a řádně schválené.

Soud dále konstatuje, že nejenom byla povinnost žalovaného tyto částky platit, ale byly shledány jako nedůvodné námitky žalovaného v tom, že by žádné služby nebyly poskytovány. Jak vyplývá z faktur a dokladů výpisů z banky služby poskytnuté odběrnému místu nebo subjektu žalobkyně byly poskytnuty, a byly zaplaceny, tzn. že SVJ vydalo potřebné prostředky k tomu, aby zajistilo správu a údržbu SVJ v souladu s jejím účelem tzn. se zajištěním řádného fungování a údržby nemovitého majetku a běžných služeb členů SVJ.

Co se týká námitky žalovaného, že smlouva o službách SVJ s SBDM je neplatná z důvodu anti datace atd., tak soud v jiném řízení došel k tomuto závěru, což je pravda, nicméně pro daný spor to není významné, neboť bylo prokázáno, že služby byly poskytnuty. Pokud byly poskytnuty na základě neplatné smlouvy, mohlo by se jednat ze strany SBDM pouze o bezdůvodné obohacení spočívající v zisku za své služby pokud to by odporovalo nám běžným v místě a čase za podobné služby, což ovšem není předmětem daného řízení, když předmětem daného řízení je povinnost žalovaného plnit své povinnosti vyplývající z jeho členství v SVJ žalobkyně z důvodu vlastnictví bytové jednotky.

Žalovaný dále rozporoval, že vyúčtování není v pořádku, soud ho jak je uvedeno výše při ústním jednání řádně poučil, ponechal mu lhůtu, kterou žalovaný nesplnil. Žalovaný lhůty neplnil v průběhu celého soudního řízení, přesto mu soud dával další a další šance. Žalovaný se ohrazoval na to, že se nejedná o korespondenční vedení sporu a že mu bylo ukřivděno v tom směru, že se nemohl ústně vyjadřovat. Soud toto bere jako klamavé a nesprávné vyličení situace, neboť žalovaný měl vždycky prostor k tomu, aby se k důkazům ústně vyjádřil, či rovnou do protokolu označil důkaz. Pokud nebyl schopen na místě a požádal o to, byla mu ponechána lhůta. Tato lhůta samozřejmě a povinnosti z ní jsou plněny v písemné podobě, neboť přes zásadu ústnosti když není kterýkoliv z účastníků schopen na místě se ústně vyjádřit a do protokolu zaznamenat svá „přání“ soud mu umožní a i v daném případě vždycky umožnil, aby takto učinil.

Tudíž skutková tvrzení, která měla a chtěla zpochybnit samotná vyúčtování žalobce se bohužel z důvodu na straně žalovaného nepodařilo prozkoumat, neboť přes zákonné poučení dle § 118a odst. 1,3 o.s.ř., které dle názoru bylo zcela srozumitelné a jasné a v době, kdy byl žalovaný zastoupen advokátem, nebyly v zákonné lhůtě soudu předloženy doplněná skutková tvrzení a důkazy a tudíž se soud jimi zabývat nemohl. Vzhledem k lhůtě, kterou soud poskytl žalovanému, která byla víc než dostatečná, soud ani neumožnil to doplnit při ústním jednání, neboť by tím byl porušen rovnost účastníků.

Žalovaný také vznesl námitku podjatosti soudce a to tak jak je uvedeno v protokolu o ústních jednáních, kdy ji označil jako námitku podjatosti, ale že ji nevznáší, když soudce

k tomu se musí také vyjádřit. Soud má za to, že námitka podjatosti není důvodná, neboť soud v souladu s o.s.ř. nemá vztah k účastníkům řízení, k jejich zástupcům ani k věci. Soud není nikterak zainteresován na výsledku řízení a to v podobě soudce ani zapisovatelky či zapisovatele, které u jednání byly. Jak se soud v tom již zmiňoval v protokolu, byla tam připravena varianta na znalecký posudek, neboť soud předpokládal, že po výše zmiňovaném poučení podle § 118a, odst. 1,3 ohledně nákladů na vyúčtování žalobkyně bude toto rozporováno a že bude označen důkaz znalecký posudek. Soudce proto v mezidobí připravil znalce, kterému by eventuálně, pokud by odpovídalo zadání znaleckého posudku, tuto problematiku k vyřešení předal. Je přece pravdou, že soudce soudil na Okresním soudě v Karlových Varech, nicméně vytipovaného znalce, kterého tipoval a to zejména k oboru z kterého je, a z kterého předpokládal znalecký posudek navržený žalovaným, osobně nezná, nikdy se s ním nesetkal a je pouhou fantazijní dedukcí žalovaného že by ho jakkoliv znal.

Soud má také za to, že námitka promlčení tak jak byla vznesena žalovaným je nedůvodná, neboť žádné platby, jak měly být zaplacený, se nepromlčely. Žaloba byla podána v roce 2013, a to dne 26.3.2013, a požadováno je plnění od roku 2010 vyplývající z vyúčtování skutečných nákladů, kdy splatnost byla v roce 2011 v polovině roku, tudíž nemohlo k žádnému promlčení dojít a k promlčení tedy nedošlo. Tuto námitku promlčení vznesl žalovaný při ústním jednání 10.6.2015 a přesně se týkala promlčení plateb do fondu oprav s ohledem na rozhodnutí o výši 12,- Kč za měsíc na m2.

Další z mnoho námitek žalovaného byla námitka týkající se rozdílné výměry bytů, tak jak je uvedena a vypočítána žalobcem a jakou uvádí žalovaný. Je věcí žalovaného, aby si eventuálně nesrovnalosti ve skutečném a psaném výměru, který vychází i z rozdělení domu na bytové jednotky eventuálně nechal sám napravit a jestliže o tom žalovaný ví, měl tak činit a snažit se toto napravit. Toto opět nebylo předmětem řízení daného sporu. Soud závěrem shrnuje, že žalovaný léta žije v bytě, kde využívá služby, které za ně hradí někdo jiný. Slovy žalovaného tam bydlí zcela zadarmo a někdo mu tyto služby daruje. Toto jednání je rozhodně v rozporu s dobrými mravy, a pokud by žalovaný měl pravdu s tím, že SVJ není oprávněno ani tyto částky vymáhat, což soud výše vysvětlil, že je dle jeho názoru špatný názor, patří přece k dobrým mravům za služby dodávané někomu zaplatit. Pokud to dodává dle tvrzení žalovaného SBDM z vlastní iniciativy, proč žalovaný se s ním nevyrovná. Žalovaný využívá bydlení, služby, teplou vodu, vodu, topení, světlo a za nic neplatí. Je nutné konstatovat a odkázat na rozhodnutí Vrchního soudu potažmo i ustanovení Občanského zákoníku, že ten kdo jedná v rozporu s dobrými mravy, nemůže být chráněn Občanským zákoníkem ani právními předpisy. ČR.

Jelikož soud přiznal žalobci jistinu ve výši 53.801,- Kč, přiznal mu také příslušenství, tak jak je specifikováno ve výroku I. tohoto rozsudku, když se žalovaný dostal do prodlení s platbami k jednotlivých plateb potažmo dalších vyúčtování a v souladu s Občanským zákoníkem i zákonem č. 40/1964 přiznal žalobci úroky z prodlení v souladu s § 517 odst. 1 tohoto předpisu a odst. 2 stejného ustanovení, když jejich konkrétní výše je uvedena v souladu s aktuálním zněním nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

Výrok II. je odůvodněn tím, že když soud shledal nárok žalobce oprávněným, byl nucen z výše uvedených důvodů zamítnout vzájemný návrh žalovaného na zaplacení z částek 14.903,- Kč, neboť ty byly plněny dle názoru soudu po právu a nemohlo dojít k bezdůvodnému obohacení žalobce.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy soud přiznal úspěšnému žalobci na náhradě nákladů řízení částku 78.630,50 Kč, když žalobce řádně upomněl žalovaného o zaplacení dlužné částky a to v souladu s konstantní judikaturou nadřízených soudů, přičemž tato částka se skládá z uhrazeného soudního poplatku ve výši 2.340,- Kč, odměny advokáta za 4 úkony po 2.660,- Kč, což je celkem 10.640,- Kč, za převzetí a přípravu právního zastoupení před žalobní upomínku, sepis žaloby včetně doplnění, odměnu advokáta za 2 úkony po 2.980,- Kč, což je celkem 5.960,- Kč za rozšíření návrhu, účast u ústního jednání na den 18.10.2013, odměnu advokáta za 12,5 úkonu po 3.266,- Kč, tj. 46.450,- Kč a to za rozšíření návrhu, ústní jednání dne 11.1.2017, za úkony s ohledem na délku trvání 11.1.2017 a 25.1.2017 a účast na vyhlášení rozsudku. Dále 18,5 režijního paušálu po 300,- Kč, za stejné úkony právní služby ve výši 5.700,- Kč a 21 % DPH ve výši 13.240,50 Kč, to vše v souladu s vyhláškou 177/1996 Sb.

Výrok IV. tohoto rozsudku je odůvodněn tím, že žalobce je povinen doplatit soudní poplatek ve výši 760,50 Kč, když celkový soudní poplatek má činit 2.690,50 Kč, zaplaceno bylo 1.390,- Kč, zbývá tedy doplatit 760,50 Kč a to zejména za rozšířené žalobní návrhy.

Výrok V. je odůvodněn vznikem poplatkové povinnosti žalovaného ze vzájemného návrhu, když soudní poplatek z výše vzájemného návrhu činí v souladu s položkou 1 odst. 1 písmeno a sazebníku poplatků částku 1.000,- Kč.

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

Nesplní-li žalobce a žalovaný své povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce a ČR domáhat svého nároku prostřednictvím exekuce či výkonu rozhodnutí.

Krajský soud v Plzni dne 25.1.2017

Za správnost vyhotovení:
Jana Říhová
Vypravila: Helena Mašková

Mgr. Michal Reitspies, v.r.
samosoudce