

výrok ..... dne 10. 4. 2019

výrok ..... dne .....

a je vykonatelné dnem 16. 4. 2019 podle I. a III.

V Plzni

dne 13. 09. 2019



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Hanou Sedláčkovou ve věci

žalobce:

**Společenství KELLER č.p. 1588 Aš, IČ 71159720**

sídlem Textilní 1588/32, 352 01 Aš

zastoupený advokátem Mgr. Mgr. Ladislavem Hrubým,

sídlem Májová 23, 350 02 Cheb

proti

žalovanému:

**M. F.**, narozený dne

bytem

zastoupený advokátem JUDr. Petrem Bayerem,

sídlem nám. Krále Jiřího 6, 350 11 Cheb

**o zaplacení 123 210 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 105 741 Kč s úrokem z prodlení od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2010 ve výši 6 196 Kč, s úrokem z prodlení od 1. 1. 2011 do 20. 2. 2019 ve výši 63 062,97 Kč a dále od 21. 2. 2019 do zaplacení s úrokem z prodlení z částky 105 741 Kč ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou zvýšené o sedm procentních bodů platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Co do částky 17 469 Kč, úroku z prodlení za rok 2009 ve výši 3 820 Kč, úroku z prodlení od 1. 1. 2010 do 31. 3. 2010 ve výši 2 153 Kč, úroku z prodlení od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2010 ve výši 1 042 Kč a úroku z prodlení z částky 17 469 Kč od 1. 1. 2011 se řízení zastavuje.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 106 853 Kč do tří dnů od právní

moci tohoto rozhodnutí k rukám zástupce žalobce.

- IV. Žalovaný je povinen zaplatit státu České republice na účet Krajského soudu v Plzni 86 % nákladů řízení placených státem, jejichž výše a splatnost bude určena samostatným usnesením.
- V. Žalobce je povinen zaplatit státu České republice na účet Krajského soudu v Plzni 14 % nákladů řízení placených státem, jejichž výše a splatnost bude určena samostatným usnesením.

#### Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou Okresnímu soudu v Chebu dne 12. 1. 2010 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalovanému povinnost zaplatit mu částku 107 712 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaný z titulu vlastnictví jednotky č. ■■■ v bytovém domě č. p. 1588 v k.ú. Aš, obec Aš, a z titulu členství ve společenství vlastníků jednotek, tj. žalobce, byl povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a ve výši určené společenstvím vlastníků jednotek platit za tyto náklady zálohy. Shromáždění vlastníků jednotek dne 5. 10. 2007 konstatovalo, že se nemění dříve schválené měsíční částky na požadované zálohy spojené s užíváním jednotek, a to mj. 10 Kč/1m<sup>2</sup> podlahové plochy do tzv. fondu oprav a proměnná částka dle podlahové plochy za pojistné. Rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek ze dne 27. 6. 2008 pak došlo ke zvýšení částky do fondu oprav na 22 Kč/1m<sup>2</sup> od července 2008. Žalovaný uvedené úhrady neplatí. Za rok 2008 měl žalovaný zaplatit 52 749 Kč, ale uhradil pouze 9 698 Kč v dubnu 2008, dluží tedy 43 051 Kč. Dle vyúčtování spotřebovaných energií pak za rok 2008 spotřeboval na energiích o 2 435 Kč více, než činily předepsané úhrady a za rok 2008 tak žalovaný dluží celkem 45 487 Kč. Za rok 2009 pak žalovaný dosud dluží žalobci 62 225 Kč. Celkový dluh žalovaného ke dni podání žaloby tedy činil 107 712 Kč.
2. Žalovaný s žalobou nesouhlasil. Potvrdil, že byl vlastníkem nebytového prostoru, a to sklepu o velikosti 228 m<sup>2</sup>. Tento sklep však není použitelný pro jakoukoli činnost, neboť není stavebně upraven. Sklep nemohl užívat a považuje proto za nepřiměřené hradit do fondu stejnou částku jako vlastníci bytových jednotek. Hodnota prostoru navíc je snížena tím, že vstupní dveře jsou zároveň vstupním otvorem pro nebytovou jednotku č. ■■■. Žalovaný má za to, že tím, že žalobce nedal žalovanému souhlas ke stavební úpravě nebytové jednotky tak, aby byla schopna užívání, zabránil mu ve faktickém možném užívání tohoto prostoru. Požadavek na úhradu příspěvku do fondu oprav žalovaný považuje za šikanózní výkon práva. Žalovaný v průběhu řízení dále namítl, že prostor jednotky č. 1588/■■■, jejímž byl v rozhodném období vlastníkem, se dle stavebního určení nemohl stát samostatnou jednotkou ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. Žalovaný rovněž zpochybnil, že by přede dnem 5. 10. 2007 bylo rozhodnuto shromážděním vlastníků jednotek o výši platby do fondu oprav.
3. Podáním ze dne 10. 2. 2011 žalobce rozšířil žalobu o částku 15 498 Kč s příslušenstvím, představující platby, k nimž byl žalovaný povinen za období leden až březen 2010 ve výši 3x 5 185,45 Kč. Vzhledem k tomu, že v průběhu roku 2010 byl zjištěn přeplatek na povinných platbách za rok 2009 ve výši 58 Kč, rozšířil žalobce žalobu o částku představující nedoplatek poníženou o přeplatek, tj. o 15 498 Kč s příslušenstvím. Tato změna žaloby byla připuštěna usnesením Okresního soudu v Chebu ze dne 16. 5. 2011 č. j. 16 C 9/2010-46.
4. Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 1. 2013 č. j. Ncp 4093/2012-81 bylo určeno, že k projednání a rozhodnutí věci jsou v prvním stupni příslušné krajské soudy a po právní moci tohoto usnesení byla věc postoupena k dalšímu řízení soudu zdejšímu.
5. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaný byl na základě kupní smlouvy z 13. 12. 2007 do konce března 2010 vlastníkem jednotky č. 1588/■■■ v domě č.p. 1588 v katastrálním území Aš, obec Aš, a nebylo mezi nimi sporu ani o tom, že ohledně bytové jednotky č. ■■■, jejímž vlastníkem byl rovněž žalovaný, byly uhrazeny všechny platby a na této jednotce nevázal žádný

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Mašková.

dluh. Sporným mezi účastníky zůstal charakter jednotky č. 1588/■ a s tím související nárok žalobce na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a záloh na tyto náklady (fond oprav).

6. Rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 9. 1. 2017 č. j. 44 Cm 73/2013-284 byla žaloba v plném rozsahu zamítnuta. Soud dospěl k závěru, že prohlášení vlastníka týkající se nebytové jednotky č. 1588/■, která byla určena jako jedna místnost o výměře 228 m<sup>2</sup>, je neplatným právním úkonem, neboť uvedená místnost neexistovala ani neexistuje, navíc u prostor není najisto postaven jejich charakter ze stavebního hlediska. Vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka tak odporuje zákonu, a to § 2, § 4 a § 5 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, je neplatným právním úkonem dle § 39 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013. Soud dospěl k závěru, že za této situace požadavek na úhradu příspěvků do fondu oprav za sklepní prostor je zjevným zneužitím práva, které nepožívá právní ochrany.
7. Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 10. 2017 č. j. 6 Cmo 90/2017-325 byl uvedený rozsudek zdejšího soudu zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu, a to zejména s tím, že žalovaný byl v rozhodné době vlastníkem předmětné jednotky č. 1588/■, jakož i s tím, že dle znaleckého posudku se z hlediska užívání jedná o nebytový prostor tvořený třemi místnostmi o celkové ploše 195,17 m<sup>2</sup>, přičemž v prohlášení vlastníka je uvedeno, že se jedná o jednu místnost s podlahovou plochou 228 m<sup>2</sup>. I ve zbytku skutkových zjištění se odvolací soud s rozsudkem zdejšího soudu ztotožnil. Neztotožnil se však se závěrem soudu prvního stupně, že by se v daném případě jednalo o neplatný právní úkon pro rozpor prohlášení vlastníka se zákonem. Odvolací soud konstatoval, že uvedené prohlášení vlastníka obsahuje prostorově vymezené části budovy, má písemnou formu i ostatní požadované náležitosti a bylo přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud obsahuje pouze nesprávné údaje v části týkající se výměry a počtu místností, nejedná se za této situace o neplatný právní úkon pro rozpor se zákonem. Zároveň však vzhledem ke zjištěným rozdílům ve výměře je nárok žalobce důvodný pouze v rozsahu skutečné výměry, tj. 195,17 m<sup>2</sup>. Odvolací soud dále uvedl, že není pro tento případ právně významné tvrzení žalovaného, že předmětný nebytový prostor není využitelný pro žádné účely a je odkladištěm, ani pouhé tvrzení žalovaného, že žalobce požádal o snížení, případně o upuštění od úhrady příspěvku do fondu oprav, což žalobce neučinil. Bylo pouze věcí žalovaného, aby v rozhodné době vyřešil s žalobcem případné snížení úhrady uvedeného příspěvku dle rozhodného stavu. Vzhledem ke shora uvedenému odvolací soud zavázal soud prvního stupně, nechť postupuje podle ust. § 118a o. s. ř. a vyzve žalobce ke specifikaci výše nároku s ohledem na zjištění, že skutečná výměra předmětného nebytového prostoru je 195,17 m<sup>2</sup>.
8. V návaznosti na obsah rozhodnutí odvolacího soudu vzal žalobce žalobu dne 26.2.2018 ve znění upřesnění ze dne 4.1.2019 co do částky 17 469 Kč a části příslušenství zpět s tím, že nadále požadoval platby spojené s předmětnou jednotkou ve výši 105 741,36 Kč s příslušenstvím od 1. 4. 2010. S tímto zpětvzetím žalovaný vyslovil souhlas, a proto soud v této části řízení zastavil podle § 96 odst. 2 o.s.ř. tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku.
9. Na základě provedených důkazů a shodných tvrzení účastníků má soud v tomto sporu za zjištěné následující skutečnosti: Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek zapsaným do rejstříku společenství vedeného zdejším soudem v odd. S vložka 2994 pod názvem Společenství KELLER č.p. 1588 Aš, se sídlem Textilní 1588/32, 352 01 Aš, IČ 71159720, společenství vzniklo dne 13. 12. 2002 (výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek – č. l. 5). Budova č.p. 1588 v obci Aš je bytovým domem postaveným na parcele st. 1730, vlastníkem jednotky č. 1588/■ v uvedené budově s podílem jednotky na společných částech domu ve výši 228/4279 byl žalovaný (informace o budově, informace o jednotce, nesporné). Mezi žalovaným jako kupujícím a J■■■■■■■■■■ P■■■■■■■■■■ jako prodávajícím byla dne 13. 12. 2007 uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byl převod jednotek č. 1588/■ a č. 1588/■ nacházející se v domě č.p. 1588 na

stavebním pozemku parc. číslo 1730, a to včetně podílu na společných částech domu a podílu na stavebním pozemku, vše v obci Aš, katastrální území Aš, za kupní cenu 65 000 Kč. Žalovaný jako kupující potvrdil, že je mu znám stavebnětechnický stav převáděných jednotek a zároveň byl prodávajícím ujištěn, že k datu převodu nebude předmět převodu zatížen takovými právními závadami, které by jej mohly jakkoli při jejich užívání nebo při disponování s nimi omezit. Právní účinky vkladu této kupní smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 2. 1. 2008 (kupní smlouva ze dne 13. 12. 2007, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí). Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [redacted] v katastrálním území Aš bylo zjištěno, že jednotka 1588/[redacted] přešla do vlastnictví I. [redacted] S. [redacted], včetně společných částí domu a pozemku o podílu 228/4279 na základě kupní smlouvy z 30. 3. 2010, tyto skutečnosti mezi účastníky ani spornými nebyly.

10. Ze zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 22. 6. 2006 bylo zjištěno, že od 1. 6. 2006 byla určena výše příspěvku do fondu oprav částkou 10 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Dne 5. 10. 2007 se konalo shromáždění vlastníků jednotek žalobce, kdy mj. bylo konstatováno, že se nemění částky hrazené vlastníky do fondu oprav 10 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, osvětlení společných prostor 40 Kč za každou osobu v bytové jednotce, vodné - stočné 230 Kč za každou osobu v bytové jednotce každý měsíc, úklid společných prostor 45 Kč za každou osobu v bytové jednotce každý měsíc a pojistné objektu - proměnná částka dle ČÚZK za každý měsíc, přičemž tyto platby zůstávají nadále platné, stejně jako termín 15. den v měsíci k připsání platby na účet žalobce (Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 5. 10. 2007, pozvánka, prezenční listina). Ze zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek žalobce ze dne 27. 6. 2008 pak bylo zjištěno, že žalovaný udělil plnou moc k hlasování na tomto shromáždění S. [redacted] Ž. [redacted] a navrhl dohodu o bezúplatném užívání nebytové jednotky č. 1588/[redacted] nebo její části členy společenství výměnou za odnětí povinnosti hradit zálohy do fondu oprav, vzhledem k omluvě žalovaného ze shromáždění bylo konstatováno, že bude tento bod projednán příště. Tato záležitost byla vzata na vědomí a nebyly vzneseny žádné připomínky. Dále bylo rozhodnuto, že zálohy do fondu oprav se od měsíce července 2008 navyšují na částku 22 Kč/m<sup>2</sup>. Zároveň byl s okamžitou účinností zvolen výbor společenství (Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 27. 6. 2008, pozvánka, prezenční listina, plná moc vystavení žalovaným). Dle stanov žalobce funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka je pět let a počíná dnem jejich zvolení (stanovy žalobce). V řízení nebylo tvrzeno ani prokazováno, že by byla podána žaloba o neplatnost usnesení přijatých na shromáždění vlastníků jednotek žalobce dne 22. 6. 2006, 5.10.2007 či 27. 6. 2008.
11. Z předložených předpisů úhrad bylo zjištěno, že ve vztahu k předmětné bytové jednotce č. 1588/[redacted] byly předepsány úhrady do fondu oprav ve výši 3 680 Kč měsíčně pro měsíce leden až březen 2008, ve výši 2 280 Kč pro měsíce duben až červen 2008, ve výši 5 016 Kč měsíčně pro měsíce červenec 2008 až prosinec 2009 a ve výši 5 016 Kč měsíčně pro měsíce leden až březen 2010, poplatek za pojistné činil za měsíce leden až březen 2008 částku 192,80 Kč měsíčně a od dubna 2008 do března 2010 částku 119,45 Kč měsíčně. Žalovaným byla v dubnu 2008 uhrazena částka 9 698 Kč a k 15. 12. 2009 činil celkový nedoplatek žalovaného částku 107 712,33 Kč, ke dni 30.3.2010 pak činil 123 210,81 Kč (přehled předpisů a úhrad za rok 2008 a 2009 ke dni 15.12.2009, přehled předpisů a úhrad za rok 2008 až 2010 ke dni 30.3.2010). Za rok 2008 činil nedoplatek žalovaného na zálohách na služby částku 45 486,90 Kč, toto vyúčtování bylo žalovanému doručeno dne 25. 9. 2009 (Vyúčtování služeb za rok 2008, dodejka ze dne 25.9.2009), za rok 2009 byl zjištěn přeplatek na uvedených platbách ve výši 57,85 Kč (Vyúčtování služeb za rok 2009).
12. Z prohlášení vlastníka jednotek o vymezení jednotek v domě č.p. 1588 v katastrálním území Aš bylo zjištěno, že byly vymezeny mj. jednotka č. 1588/[redacted] s tím, že jde o nebytový prostor v prvním podzemním podlaží o výměře 228 m<sup>2</sup>, kterou tvoří jedna místnost o této výměře. Tato jednotka je bez vybavení a patří k ní spoluvlastnický podíl na společných částech domu č. 1588 na stavební parcele č. 1730 v obci a katastrálním území Aš o velikosti 228/4279 (bod 1.3), dále byla vymezena jednotka č. 1588/[redacted] jako nebytový prostor ve [redacted] nadzemním podlaží o

celkové výměře 140 m<sup>2</sup>. Tuto jednotku tvoří kuchyň plus dva pokoje, šatna, koupelna, WC a předsíň, tato jednotka je dle stavebního povolení přestavována na byt, po kolaudaci bude zapsána jako byt, k této jednotce patří spoluvlastnický podíl o velikosti 140/4279 (bod 1.36). Dle přílohy č. 1 pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou pravidla odvozena od velikosti podílu vlastníků jednotek na společných částech domu, vlastník každé jednotky se podílí na nákladech na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, nestanoví-li vlastníci jednotek následně jinak. K prohlášení vlastníka byly zároveň připojeny plány jednotlivých jednotek. Původní prohlášení vlastníka jednotek bylo sepsáno 20. 7. 2001, následně opravné prohlášení bylo sepsáno 6. 11. 2001, právní účinky vkladu vznikly 20. 7. 2007 (prohlášení vlastníka jednotek). Shora uvedená zjištění týkající se prohlášení vlastníků jednotek pak korespondují též se změnou prohlášení vlastníka předloženou soudu.

13. Ze znaleckého posudku znalce Ing. Zdeňka Kubínčana č. 3042-17/2016 ze dne 20. 5. 2016 bylo zjištěno, že znalec provedl místní šetření a opatřil potřebné listiny, na základě kterých dospěl k závěru, že nebytový prostor č. 1588/■ je umístěn v ■■■■■ podzemním podlaží bytového domu č. 1588, ačkoliv v prohlášení vlastníka je jednotka č. 1588/■ vymezena jako nebytový prostor v ■■■■■ podzemním podlaží o výměře 228 m<sup>2</sup> o jedné místnosti bez vybavení, místním šetřením znalec zjistil, že se nejedná o jednu místnost pod jedním uzamčením, nebytový prostor tvoří tři samostatné oddělené prostory, a to přední prostor přístupný ze zadní strany budovy po zpevněné šikmé ploše ze zámkové dlažby přes tzv. rampu, pravá malá část nebytového prostoru přístupná ze společných prostor chodby, která vede z nebytového prostoru č. 1588/■ (garáže) ke vstupu do domu se schodištěm a zadní část nebytového prostoru přístupná z nebytového prostoru č. 1588/■ (garáž), který je v podílovém spoluvlastnictví dvanácti vlastníků bytových jednotek, v tomto nebytovém prostoru pod stropem vede hlavní potrubí rozvodu vody, plynu s uzavěří a částečně odpadní potrubí kanalizace. Celková zaměřená plocha nebytového prostoru je 195,17 m<sup>2</sup>, oproti prohlášením vlastníka je tedy rozdíl v podlahové ploše 32 m<sup>2</sup>. Znalec zároveň konstatoval, že budova byla prohlášením vlastníka nemovitosti rozdělena na jednotky, v podzemním podlaží je pět jednotek – nebytových prostorů bez vybavení. Původní kotelna, jejíž přesná poloha není známa, byla před prohlášením vlastníka zrušena a v bočním prostoru je pouze zbytek plechového odvětrání. Jednotka č. 1588/■ je v katastru nemovitostí vedena jako jiný nebytový prostor bez dalšího upřesnění užívání. Původní stav není znám ani stavebnímu úřadu, nicméně jsou dostupné půdorysy podlaží s prohlášením vlastníka. Dle výkresu ■■■■■ podzemního podlaží je nebytový prostor popsán takto: přední prostor jako sušárna, zadní prostor jako skladovací místnost a boční prostor jako skladovací místnost. Tento stav v podstatě odpovídá i stavu současnému. Znalec tedy dospěl k závěru, že nebytový prostor č. 1588/■ je z hlediska stavebního schematicky prostorově v rámci podlaží řádně označen vymezen, a to prohlášením vlastníka bytového domu. Tento nebytový prostor tvoří tři místnosti, z hlediska užívání se jedná o sklady. Zadní část nebytového prostoru je přístupná z nebytového prostoru č. 1588/■. Prostory v ■■■■■ podzemním podlaží byly užívány jako nebytové prostory od počátku realizace stavby, v předmětném nebytovém prostoru nebyla v předchozí době provedena žádná změna užívání ani kolaudace prostoru a stav užívání prostoru odpovídá téměř schématu PP, které bylo přílohou prohlášení vlastníka budovy. V daném případě se jedná o nebytový prostor bez nutnosti nové kolaudace v rámci provedení prohlášení vlastníka. Závěry písemného znaleckého posudku znalec stvrdil i v rámci své znalecké výpovědi včetně výpovědi doplňující. Znalec zároveň uvedl, že má za to, že poslední úpravy byly dělány v 50. až 60. letech, zároveň potvrdil, že stav, který je zachycen na plánu, který byl přílohou prohlášení vlastníka, zčásti neodpovídal skutečnosti, správným plánkem ze stavebního hlediska je plán z roku 2010 při zaměření stávajícího stavu budovy, který byl přílohou znaleckého posudku. Skutečnost, že jednotka č. 1588/■ je prostorem nebytovým, pak vyplývá též ze sdělení Městského úřadu Aš z 30. 5. 2016 (č. l. 252). K propojení jednotek ■■■■■ a ■■■■■ vstupními dveřmi pak bylo zjištěno, že jediný vstup, který byl využíván vlastníkem jednotky ■■■■■, byl vstup přibližně v polovině společné dělicí zdi, jiný vstup v rozhodném období mezi uvedenými jednotkami neexistoval. Svědek P ■■■■■

H. ■■■ jednoznačně vypověděl, že vstup z jednotky ■■■ do jednotky ■■■ v zadní části zakreslený na plánu, který byl přílohou prohlášení vlastníka jednotek, tam v rozhodném období nebyl, byl zazděn už předtím, než svědek nebytový prostor získal, což bylo v roce 99 nebo 2000. Skutečnosti uvedené svědkem H. ■■■ pak vyplynuly rovněž z výpovědi J. ■■■ Z. ■■■, který rovněž rozhodně vyloučil jakýkoli jiný vstup mezi jednotkami ■■■ a ■■■ než vstup přibližně v polovině společné zdi. Pro úplnost soud dodává, že ze spisu Okresního soudu Cheb sp. zn. 16 C 10/2017 nebyly zjištěny skutečnosti významné pro posouzení této věci.

14. Podle § 3028 odst. 1, odst. 3, věta první občanského zákoníku, v platném znění, tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.
15. Podle ust. § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, k tomuto účelu skládají předem určité peněžní prostředky jako zálohu.
16. Po zhodnocení provedených důkazů soud dospěl k závěru, že žalovaný jako vlastník bytové jednotky a příslušného podílu na částech domu a pozemku v rozhodném období byl povinen hradit též příspěvky do fondu oprav a další určené platby (pojistné) tak, jak mu ukládá § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013. V řízení bylo prokázáno, že společenství vlastníků jednotek rozhodlo o výši plateb do fondu oprav, které zpočátku byly určeny částkou 10 Kč/m<sup>2</sup>, a následně od července 2008 částkou 22 Kč/m<sup>2</sup>, rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek nebyla žádným způsobem v zákonné lhůtě napadena a je tedy třeba je považovat za platné. Ostatně i z předpisu úhrad předloženého žalobcem vyplývá, že v dubnu 2008 žalovaný podle rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek do fondu oprav platil, když uhradil částku 9 698 Kč. Otázka platnosti či neplatnosti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek z 5. 10. 2007 nebyla řešena v příslušném soudním řízení dle § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013. Z provedených důkazů dále vyplývá, a mezi účastníky o tom sporu ani nebylo, že žalovaný platby do fondu oprav a platby pojistného za měsíce leden až březen 2008 ve výši 3x 2 053,95 Kč, duben až červen 2008 ve výši 3x 2 103,95 Kč, červenec 2008 až březen 2010 ve výši 21x 4 445,99 Kč dosud neuhradil, výše těchto plateb zároveň odpovídá skutečné výměře předmětné jednotky dle znaleckého posudku 195,17 m<sup>2</sup>. Pokud bylo žalovaným namítáno, že prohlášení vlastníka jednotek není prohlášením platným, pak v souladu s právním názorem vysloveným odvolacím soudem je třeba konstatovat, že s tímto názorem žalovaného se soud neztotožnil, prohlášení vlastníka jednotek vymezující jednotlivé části budovy považuje soud za prohlášení odpovídající příslušné právní úpravě, tedy zákonu č. 72/1994 Sb., byť specifikace nebytových prostorů a jejich výměra uvedená v tomto prohlášení neodpovídala skutečnému stavu zjištěnému v průběhu řízení. Na základě provedených důkazů, a to zejména vzhledem k vyjádření znalce Ing. Kubínčana, však soud dospěl k závěru, že se v daném případě zcela jednoznačně jedná (resp. v rozhodné době jednalo) o nebytový prostor, s nímž jsou spojena práva a povinnosti dle výše uvedeného zákonného ustanovení, tedy mj. hradit zálohy do fondu oprav a případné další příslušné platby. Není přitom rozhodné, zda byly tyto prostory ve stavu způsobilém k užívání, když je třeba zohlednit zejména skutečnost, že žalovaný tyto prostory v uvedeném stavu převzal a bylo tedy jeho věcí, aby případně zjednal nápravu a upravil je tak, aby byly využitelné. Důvodnou nebyla shledána ani námitka žalovaného, že část předmětných prostor byla v rozhodném období chodbou a tedy prostorem společným, užívaným ostatními spoluvlastníky, a nebyla tedy jednotkou ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tato námitka byla vyvrácena jak znaleckým posudkem Ing. Kubínčana, tak svědeckými výpověďmi J. ■■■ Z. ■■■ a P. ■■■ H. ■■■, z nichž vyplývá, že předmětné prostory nebyly užívány spoluvlastníky ostatních jednotek až na spoluvlastníky prostoru 1588/■■■, kdy přes prostory žalovaného byl zajištěn přístup do uvedené jednotky. Uvedené zároveň bylo předmětem návrhu řešení žalovaného, který vznesl návrh na kompenzaci užívání

těchto prostor, a skutečnost, že mezi účastníky následně nebyla dohoda o kompenzaci uzavřena, je zcela bez vlivu na výsledek tohoto sporu. Výpověď svědka P. H. i svědka J. Z. tak v této části zcela koresponduje s vyjádřeními a se zjištěními znalce Ing. Kubínčana. Nebyly tedy zjištěny jakékoli skutečnosti nasvědčující tomu, že by součástí jednotky č. [ ] byly jiné prostory než prostory nebytové a tvrzení žalovaného týkající se charakteru nebytových prostor pak nebyla vyvrácena ani spisem Okresního soudu v Chebu sp. zn. 16 C 10/2017.

17. V daném případě tedy bylo jednoznačně prokázáno, že předmětný prostor, za nějž jsou platby požadovány, je nebytovým prostorem o rozměrech zjištěných znalcem, neobsahujícím žádné společné prostory, které by byly z režimu zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, vyloučeny, a za této situace soud neshledal jakýkoli důvod, proč žalobě v této věci tak, jak byla žalobcem omezena, nevyhovět. Spis Okresního soudu Cheb sp. zn. 16 C 10/2017 pak v této souvislosti nemá jakoukoli vypovídací hodnotu, v daném případě soud svá skutková zjištění postavil zejména na znaleckém posudku, výpovědi znalce a výpovědi svědků J. Z. a P. H. Názor žalovaného na charakter předmětných prostor tedy nemá oporu ve skutkových zjištěních a provedených důkazech. Zároveň soud nespátřuje v uplatněném nároku žalobce ani rozpor s dobrými mravy či šikanózní jednání žalobce, neboť již při koupi jednotky byl žalovaný srozuměn se stavem uvedené jednotky a předmětnou kupní smlouvu uzavřel. Ze shora uvedených důvodů soud žalobě vyhověl a uložil žalovanému povinnost k úhradě dlužné částky včetně úroků z prodlení požadovaných žalobcem již pouze od 1. 4. 2010, jejichž výše odpovídá nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v rozhodném znění. Tyto úroky z prodlení pak soud do dne vyhlášení tohoto rozsudku kapitalizoval a úroky z prodlení v zákonné výši tak z částky 105 741 Kč činí za dobu od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2010 částku 6 196 Kč požadovanou žalobcem a za dobu od 1. 1. 2011 do vyhlášení rozhodnutí, tedy do 20. 2. 2019, částku 63 062,97 Kč. Lhůta k plnění byla určena jako obecná třídní podle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř.
18. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle úspěchu věci dle ust. § 142 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s ust. § 146 odst. 2 věta první o.s.ř., kdy žalobce byl procesně neúspěšný v části, v níž vzal žalobu zpět. Úspěch žalobce tak činí 86 % a jeho neúspěch 14 %, při odečtení neúspěchu od úspěchu pak má žalobce nárok na úhradu 72 % nákladů řízení. Zde se soud neztotožnil s názorem strany žalované v otázce zavinění podání žaloby. Žalovaný za uvedené období, kdy byl vlastníkem předmětných nebytových prostor, nehradil ničeho, ačkoli tuto povinnost mu ukládala příslušná právní úprava ve spojení s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek. Této povinnosti si nepochybně žalovaný jako vlastník nebytových prostor byl vědom, což vyplynulo z důkazů předložených v tomto řízení. Ačkoli výměra nebytových prostor byla zjištěna v průběhu řízení odlišná, mohl žalovaný hradit příslušné platby alespoň v omezeném rozsahu, což nečinil. Z těchto důvodů tedy bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozhodnutí a žalobci byly přiznány náklady účelně vynaložené v tomto řízení v rozsahu 72 %, které sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 4 930 Kč (včetně rozšíření žaloby), soudního poplatku za podané odvolání ve výši 6 161 Kč, odměny za zastoupení účastníka advokátem ve výši 2 x 5 420 Kč podle § 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), písm. d), písm. g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále jen AT, a to z tarifní hodnoty 107 712 Kč s příslušenstvím za úkony provedené od podání žaloby do právní moci usnesení Okresního soudu v Chebu z 16. 5. 2011 č. j. 16 C 9/2010-46, tj. 19. 5. 2011, kterým byla připuštěna změna žaloby na částku 123 210 Kč s příslušenstvím (tj. za úkony příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby), odměny za zastoupení účastníka advokátem ve výši 13 x 6 060 Kč z tarifní hodnoty 123 210 Kč podle § 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), písm. d), písm. g), písm. k) AT (ústní jednání dne 30. 11. 2011, dne 26. 3. 2015, vyjádření z 20. 4. 2015, ústní jednání dne 7. 5. 2015, dne 14. 11. 2016, dne 15. 12. 2016, sepsání odvolání ze dne 22. 3. 2017, replika z 30. 6. 2017, ústní jednání u odvolacího soudu dne 31. 10. 2017, ústní jednání dne 26. 2. 2018, dne 17. 12. 2018, dne 29. 1. 2019 a 13. 2. 2019), paušální náhrady hotových výdajů advokáta ve výši 15 x 300 Kč podle § 13 odst. 3 AT, náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 1 AT – cestovného ve výši 11 764 Kč (cesta k ústnímu jednání dne 26. 3. 2015, 7. 5. 2015, 14. 11. 2016, 15. 12. 2016, 26. 2. 2018, 17. 12. 2018, 29. 1.

2019, 13. 2. 2019 vše ke Krajskému soudu v Plzni a cesta k ústnímu jednání u Vrchního soudu v Praze dne 31. 10. 2017), náhrady za promeškaný čas podle § 14 odst. 1 písm. a) AT ve výši 76 x 100 Kč (cesta k ústnímu jednání ke Krajskému soudu v Plzni a zpět dle výčtu shora uvedeného a dále cesta k odvolacímu jednání dne 31. 10. 2017 do Prahy a zpět) a 21 % DPH podle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 23 831,64 Kč. Celkem náklady účelně žalobcem v tomto řízení vynaložené činí 148 407 Kč, z čehož 72 % činí 106 853 Kč, proto v této výši byly žalobci přiznány tak, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozhodnutí.

19. O náhradě nákladů řízení placených státem bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř. a jejich náhrada byla účastníkům uložena podle úspěchu podle výsledků řízení. Žalobci, který byl ve věci úspěšný co do 86 %, byla v rozsahu jeho neúspěchu uložena k úhradě část 14% nákladů řízení placených státem a žalovanému v rozsahu jeho neúspěchu 86 % náhrada v této výši. Přesná výše těchto nákladů i jejich splatnost pak bude určena samostatným usnesením ve smyslu ust. § 151 odst. 6 o. s. ř.

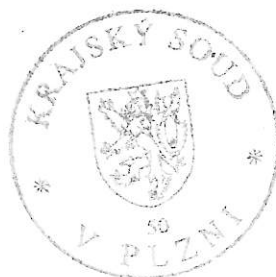
#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím dobrovolně splněna, může se oprávněný domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Plzeň 20. února 2019

JUDr. Hana Sedláčková v. r.  
samosoudkyně



Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Mašková,