



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Kalíkem ve věci **žalobce**

**t a k t o :**

- I. **Žaloba**, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobci částku 20.427,97 Kč s příslušenstvím, a to:

poplatek z prodlení z částky 710 Kč od 16.7.2013 do 15.8.2013 ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 3570 Kč od 16.8.2013 do 15.9.2013 ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 6830 Kč od 16.9.2013 do 25.10.2013 ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 2518 Kč od 25.10.2013 do 15.11.2013 ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 3104 Kč od 16.11.2013 do 31.12.2013 ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 3740 Kč od 2.1.2014 do 15.1.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 11745 Kč od 16.1.2014 do 10.2.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

poplatek z prodlení z částky 9575 Kč od 11.2.2014 do 15.3.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 12753 Kč od 16.3.2014 do 16.4.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 13307 Kč od 17.4.2014 do 16.5.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 13861 Kč od 17.5.2014 do 15.6.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 14365 Kč od 16.6.2014 do 16.7.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 14919 Kč od 17.7.2014 do 12.8.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 12675 Kč od 13.8.2014 do 16.9.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 13459 Kč od 17.9.2014 do 15.10.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 16637 Kč od 16.10.2014 do 16.11.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 14977 Kč od 17.11.2014 do 16.12.2014 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 18205 Kč od 17.12.2014 do 5.1.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 14417,97 Kč od 6.1.2015 do 15.2.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 14858,97 Kč od 16.2.2015 do 15.3.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 17743,97 Kč od 16.3.2015 do 16.4.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 20678,97 Kč od 17.4.2015 do 16.5.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 23613,97 Kč od 17.5.2015 do 15.6.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 17492,97 Kč od 16.6.2015 do 16.7.2015 ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,  
poplatek z prodlení z částky 20427,97 Kč od 17.7.2015 do zaplacení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, **se z a m í t á .**

II. Žalobce je **p o v i n e n** zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 16.262,40 Kč k rukám [redacted] advokáta v Liberci, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

## O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou domáhal, aby soud uznal žalovanou povinnou zaplatit shora uvedenou částku, neboť žalovaná je od července 2013 vlastníkem bytové jednotky č. 1166/5 v budově č.p. 1166 v katastrálním území Rochlice u Liberce, zapsané na listu vlastnictví č. 7046 vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec (dále jen "Jednotka"). V důsledku vlastnictví Jednotky je žalovaná ze zákona také členkou žalobkyně. Mezi základní povinnosti člena společenství vlastníků jednotek patří mimo jiné také hrazení příspěvků na správu domu a pozemku a úhrada za služby zajišťované společenstvím. Od 1. července 2013 byl měsíční předpis příspěvků a záloh na služby bytu stanoven na 2.860,- Kč, od 1. září 2013 byl předpis změněn na 3.260,- Kč měsíčně, od 1. ledna 2014 byla tato výše změněna na 3.178,- Kč a od 1. ledna 2015 došlo k úpravě na částku ve výši 2.885,- Kč za měsíc. V rozporu se svými zákonnými povinnostmi však žalovaná své závazky vůči žalobkyni dlouhodobě neplní. K 6. srpnu 2015 pak celkový splatný dluh představuje částku ve výši 20.427,97 Kč. Žalobkyně žalovanou vyzvala k uhrazení dlužné částky dne 6. srpna 2015, čímž splnila povinnost stanovenou v § 142a odst. 1 zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, zaslat žalované výzvu k plnění nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení.

Žalovaná s žalobou nesouhlasila. Ve svém vyjádření v rámci odporu ze dne 19.10.2015 uvedla, že Představenstvo žalobce nesplnilo svou zákonnou povinnost vyplývající ze ZoVB a nesvolalo shromáždění vlastníků v době vzniku SVJ v domě Nádvoří 1166/17 podle § 9 odst. 8. Nebyly tak schváleny stanovy SVJ, nebyly zvoleny orgány SVJ, nebyla schválena rozpočtová pravidla. Na vlastníky SVJ Nádvoří 1166/17 se tak podle § 9 odst. 10 ZoVB vztahují vzorové stanovy vydané nařízením vlády. Žalobce při podání žaloby zneužil klamavého označení Společenství pro dům 1161 za účelem nedovoleného obohacení, když ing. Martin Kulhánek jako předseda BD Imobilien je vyšetřovaný z podezření přečinu zpronevěry jak vyplývá z usnesení OSZ Liberec ZN 3745/2013-8 kdy jako správce a zpracovatel vyúčtování služeb SVJ Nádvoří 1166/17 měl do vyúčtování služeb zahrnout neoprávněně některé náklady. S ohledem na skora uvedené navrhoval zamítnutí žaloby.

Žalobce ve svém vyjádření ze dne 27. června 2016 uvedl, že žalovaná v odporu uvádí, že není členkou žalobkyně jako společenství vlastníků bytových jednotek. Podle jejího názoru je žalovaná členkou SVJ Nádvoří 1166/17, které však neexistuje – není nikde zapsáno a nevyvíjí žádnou činnost, přestože by podle žalované mělo existovat od roku 2009. Toto tvrzení žalované se nezakládá na skutečnosti, a jak je níže uvedeno, ani na faktickém chování žalované. K námitkám žalované je třeba uvést, že žalobkyně byla řádně zapsána rejstříkovým soudem. Stalo se tak na základě řádně předložených dokumentů, a to včetně potvrzení z katastru nemovitostí, který vznik žalobkyně osvědčil. Vzhledem k potvrzení z katastru nemovitostí o vzniku žalobkyně ani jiný subjekt být zapsán nemohl a tvrzení žalované o vzniku jiného SVJ je tak mylné. Žalobkyně dlouhodobě zcela standardně funguje a zajišťuje správu nemovitostí pro své členy. Argument žalované o tom, že žalobkyně je jakýmsi kvazi společenstvím a žalovaná je členkou jiného společenství vlastníků jednotek, jehož existence však není nikterak doložena, nemá žádné orgány a nevykonává jakoukoli činnost, je v přímém

rozporu s realitou. Žalovaná žalobkyni hradí své závazky vyplývající ji z členství v žalobkyni jako společenství vlastníků jednotek. Předmětem žaloby je situace, kdy si žalovaná tyto své úhrady protiprávně a zcela svévolně snížila. Argumentace použitá žalovanou v odporu je tak přímo v rozporu se samým chováním žalované, která žalobkyni pravidelně hradí platby spojené s užíváním bytové jednotky, využívá služby poskytované žalobkyní svým členům, atd. Argumentovat absencí právního vztahu mezi žalobkyní a žalovanou je tak zcela absurdní. Žalovaná jako podklad pro své právní závěry uvádí písemnost nazvanou „Věc: Stížnost na postup obchodního rejstříku“ ze dne 21. dubna 2015 vyhotovenou [REDAKCE], soudcem Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci. Tato listina však vznikla bez jakéhokoli zákonného zmocnění. [REDAKCE] ji vydal jako soukromá osoba mimo jakékoli vedené řízení, přičemž k uvedenému postrádal podklady nezbytné pro vydání relevantního dokumentu. Uvedená listina tak postrádá jakoukoli právní relevanci a je jen na žalované, zda bude případně po [REDAKCE] požadovat náhradu újmy způsobené tím, že se žalovaná textem této matoucí listiny řídila. Výpis z veřejného rejstříku žalobkyně ze dne 7.9.2016. Se zřetelem k výše uvedeným skutečnostem žalobkyně trvá na podané žalobě v celém rozsahu.

Při jednání dne 30.11.2016 právní zástupce žalované namítl, že žalobce nemá aktivní legitimaci k podání této žaloby, neboť z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vzniklo společenství 25.3.2008, ale zapsáno bylo 13.1.2015, když má za to, že podle zákona o vlastnictví bytů § 9 odst. 3 vlastně vzniklo osm společenství vlastníků bytových jednotek, a to v každém domě zvlášť. Co se týká veřejně přístupných listin, jsou v současné době přístupny pouze vzorové stanovy a ohledně aktivní legitimace se domníval, že je aktivně legitimován jako statutární orgán ne předseda společenství vlastníků, ale buď výbor nebo pověřený vlastník, nebo většinový vlastník, a proto má pochybnost o aktivní legitimaci žalobce. Tato otázka by měla být řešena jako předběžná otázka v tomto sporu s tím, že navrhuje důkaz rejstříkovým spisem zdejšího krajského soudu S 6370. Pokud byly dosud placeny žalovanou nějaké částky, bylo to na základě plateb stanovených Družstvem Immobilien, když tyto úhrady jsou placeny stále dle výměr družstva, když nedošlo ani ke změně účtu. Žalované poplatky jsou sporné v tom, že byly stanoveny na základě většinového rozhodnutí vlastníka Družstvo Immobilien, když se měly konat nějaké schůze vlastníků, které však nejsou doloženy, nejsou žádné prezenční listiny ani zápisy o hlasování. Žalovaná částka se vlastně skládá z poplatků a režie za ekonomickou správu domu, což jsou zcela neprůhledné částky, proto je sporoval.

Právní zástupce žalobce při jednání uvedl, že jak je patrné z výpisu z rejstříku společenství jednotek, předsedou společenství vlastníků je Bytové družstvo Immobilien, jako většinový vlastník, když toto družstvo zastupuje při výkonu funkce Ing. Martin Kulháněk. Ohledně aktivní legitimace uvedl, že jiné společenství vlastníků pro správu předmětných bytů, včetně bytu žalované, neexistuje, samotné rejstříkové řízení probíhalo tak, že datum vzniku 25.3.2008 není smyšlené, ale jednalo se o vznik na základě výpisu z katastru nemovitostí. Má rozhodnutí ze shromáždění vlastníků, nicméně zde nemá listiny přítomných. Na schůzi vlastníků bylo rozhodnuto o předmětných platbách včetně evidence osob, které se schůze účastnili a zápisech o hlasování.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV 7046 má soud za prokázané, že žalovaná je vlastníci jednotky č. 1166/5 v bytovém domě č.p. 1166, katastrální území Rochlice u Liberce. Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl S, vložka 6370 ze dne 7.9.2016 má soud za prokázané, že Společenství



vlastníků jednotek pro domy č.p. 1161 až 1166, 1205 a 1206 ul. Nádvoří, Liberec, se sídlem Hanychovská 886/16b, Liberec, IČ 03689689 vzniklo 25.3.2008, datum zápisu 13.1.2015, statutární orgán předseda – Bytové družstvo IMOBILIEN, při výkonu funkce zastupuje ing. Martin Kulhánek. Z listiny Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec ze dne 2.12.2014 ze spisu S6370 týkající se domu č.p. 1166, soud zjistil, že rozhodným dnem pro vznik společenství vlastníků je den 5.10.2009. Z vyjádření ke stížnosti na postup obchodního rejstříku ze dne 21.4.2015 ze spisu S 6370 soud zjistil, že žalobce nemůže být v této projednávané věci aktivně legitimovaný a jeho rozhodnutí nemohou být pro žalovanou závazná.

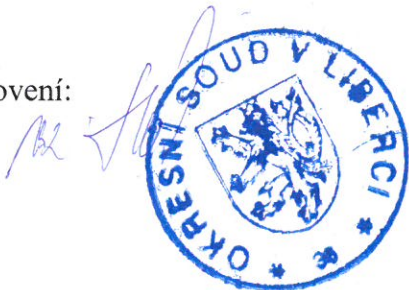
Soud se v této fázi řízení nezabýval žalovanou tvrzenou dlužnou částkou, když se jako předběžnou otázkou zabýval aktivní legitimací žalobce. Z tvrzení žalobce v žalobě soud zjistil, že společenství vlastníků, které podalo žalobu, je společenstvím vlastníků pro několik domů, a to domů č.p. 1161 až 1166, 1205 a 1206 ul. Nádvoří, Liberec. Podle § 9 odst. 3 zák. 72/94 sb. o vlastnictví bytů – „SVJ jako právnická osoba vzniká vždy v každém jednotlivém domě a nemůže vzniknout např. pro 2 domy společně. Pokud by však šlo o budovu, kde je několik sekcí se samostatnými vchody, a sekce mají samostatné popisné číslo a splňují stavebnětechnické podmínky uvedené v § 2 písm. a) zákona, tj. tato sekce je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy (v praxi jde o tzv. delší paneláky s více samostatnými vchody), může se původní vlastník budovy prohlášením vlastníka budovy rozhodnout, zda budovou, a tedy následně domem s jednotkami, bude celý tento bytový dům s více sekcemi (pak půjde o jediné SVJ pro všechny vchody), a nebo zda jednotlivé sekce jsou budovami (pak půjde o samostatná SVJ pro každou tuto sekci).“ Soud v tomto případě dospěl k závěru, že žalovaná je členem jiného SVJ, které vzniklo v jinou dobu a žalobce nemůže žádným způsobem žalovanou zavazovat, neboť žalovaná je členem jiného SVJ. Je zřejmé, že společenství vlastníků SVJ domu 1166 vzniklo ze zákona, z okolností je zřejmé, že toto společenství je nečinné a nemá ustanovený statutární orgán. Za toto společenství však nemohou jednat osoby, které nejsou statutárními orgány SVJ 1166, tj. osoby, které podali v této věci žalobu. SVJ žalobce není tudíž aktivně legitimováno k podání žaloby a jednalo prostřednictvím osob, které nebyli k tomuto společenstvím vlastníků SVJ 1166 zplnomocněny a nejsou jejím statutárním orgánem. V tomto případě se jedná o zcela samostatné budovy, nejsou propojené a stojí i na samostatných pozemcích. V listině Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec ze dne 2.12.2014 ze spisu S6370 týkající se domu č.p. 1166, je uvedeno, že rozhodným dnem pro vznik společenství vlastníků je den 5.10.2009. Žalobce tedy nemůže ve sporu aktivně legitimován, neboť měl vzniknout 25.3.2008 a žalovaná je tedy členem jiné právnické osoby než žalobce. Z vyjádření ke stížnosti na postup obchodního rejstříku ze dne 21.4.2015 ze spisu S 6370 vyplývá, že žalobce nemůže být v této projednávané věci aktivně legitimovaný a jeho rozhodnutí nemohou být pro žalovanou závazná. Z hodnocení provedených důkazů dospěl soud k závěru, že žalovaná prokázala, na základě shora uvedeného, že žalobce není ve věci aktivně legitimován, jedná se o jiné společenství vlastníků, než které vzniklo ze zákona v domě č.p. 1166, proto soud žalobu na úhradu žalované částky v uplatněném zamítl.

Podle § 142 odst.1 o.s.ř. má ve věci úspěšná žalovaná ve sporu právo na náhradu nákladů řízení, v tomto případě za 6 úkonů právní služby po 1.940,- Kč, náhradu hotových výdajů 6 x režijní paušál po 300,- Kč, DPH 21% ve výši 2.822,40 Kč, celkem náklady řízení ve výši 16.262,40,- Kč, k rukám právního zástupce žalované.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci, prostřednictvím soudu zdejšího, písemně, dvojmo. Při nesplnění povinnosti uložené tímto rozsudkem je možno navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

V Liberci dne 15. února 2017

Za správnost vyhotovení:  
Dana Čejchanová



Mgr. Jiří Kalík, v.r.  
soudce