



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem Mgr. Vladimírem Dufkem v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků 93 č.p. 2348 – 2350 v Mostě** se sídlem v Mostě, tř. Budovatelů 2348, IČ 70698023, zastoupené Mgr. Marianem Heresem, advokátem se sídlem v Mostě, Moskevská 1/14, proti žalovanému: **Stavební bytové družstvo Krušnohor** se sídlem v Mostě, tř. ČSA 1766, zastoupenému JUDr. Václavem Valným, advokátem se sídlem v Mostě, tř. ČSA 1766, o zaplacení částky 60.424,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o:

- I. Žaloba o zaplacení částky 60.424,-Kč s úrokem z prodlení ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.7.1998 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.8.2000 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.9.2000 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.10.2000 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.11.2000 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.12.2000 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.1.2001 do zaplacení, ve výši 10% z částky 1.626,-Kč od 2.2.2001 do zaplacení, ve výši 8% z částky 1.626,-Kč od 2.3.2001 do zaplacení, ve výši 8% z částky 1.654,-Kč od 2.4.2001 do zaplacení, ve výši 8% z částky 1.654,-Kč od 2.5.2001 do zaplacení, ve výši 8% z částky 1.626,-Kč od 2.6.2001 do zaplacení, ve výši 8% z částky 1.626,-Kč od 2.7.2001 do zaplacení, ve výši 8,5% z částky 1.626,-Kč od 2.8.2001 do zaplacení, ve výši 8,5% z částky 1.626,-Kč od 2.9.2001 do zaplacení, ve výši 8,5% z částky 1.626,-Kč od 2.10.2001 do zaplacení, ve výši 8,5% z částky 1.626,-Kč od 2.11.2001 do zaplacení, ve výši 7,5% z částky 1.626,-Kč od 2.12.2001 do zaplacení, ve výši 7,5% z částky 1.626,-Kč od 2.1.2002 do zaplacení, ve výši 7% z částky 1.626,-Kč od 2.2.2002 do zaplacení, ve výši 6,5% z částky 1.626,-Kč od 2.3.2002 do zaplacení, ve výši 6,5% z částky 2.038,-Kč od 2.4.2002 do zaplacení, ve výši 5,5% z částky

2.038,-Kč od 2.5.2002 do zaplacení, ve výši 5,5% z částky 2.038,-Kč od 2.6.2002 do zaplacení, ve výši 5,5% z částky 2.038,-Kč od 2.7.2002 do zaplacení, ve výši 4% z částky 2.038,-Kč od 2.8.2002 do zaplacení, ve výši 4% z částky 2.038,-Kč od 2.9.2002 do zaplacení, ve výši 4% z částky 2.038,-Kč od 2.10.2002 do zaplacení, ve výši 3,5% z částky 2.038,-Kč od 1.11.2002 do zaplacení, ve výši 3,5% z částky 2.038,-Kč od 1.12.2002 do zaplacení, ve výši 3% z částky 2.038,-Kč od 1.1.2003 do zaplacení, ve výši 3% z částky 2.038,-Kč od 1.3.2003 do zaplacení, ve výši 3% z částky 2.038,-Kč od 2.3.2003 do zaplacení, ve výši 3% z částky 1.976,-Kč od 1.4.2003 do zaplacení, ve výši 3% z částky 1.976,-Kč od 1.5.2003 do zaplacení a ve výši 3% z částky 1.976,-Kč od 1.6.2003 do zaplacení, se zamítá.

- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení ve výši 30.005,85 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného.

Odůvodnění

Žalobce se v řízení domáhal zaplacení částky 128.596,- Kč s příslušenstvím s tím, že žalovaný jako nebytových jednotek v budově bl. ■■■ v Mostě, ul. Budovatelů č.p. ■■■ a ■■■ (nebytové prostory, ■■■), nehradil žalobci příspěvek vlastníka za výše uvedené jednotky v období od 1.8.1998 do 1.6.2003.

Podáním ze dne 3.10.2007 učiněným ústně do protokolu po zahájení jednání vzal žalobce žalobu ve věci co do výše jistiny ve výši 68.172,- Kč a úroků z prodlení ve výši 26 % z částky 1.490,- Kč od 1.8.1998 do zaplacení, ve výši 23 % z částky 1.490,- Kč od 1.9.1998 do zaplacení, ve výši 23 % z částky 1.490,- Kč od 1.10.1998 do zaplacení, ve výši 23 % z částky 1.490,- Kč od 1.11.1998 do zaplacení, ve výši 20 % z částky 1.490,- Kč od 1.12.1998 do zaplacení, ve výši 15 % z částky 1.490,- Kč od 1.1.1999 do zaplacení, ve výši 15 % z částky 1.490,- Kč od 2.2.1999 do zaplacení, ve výši 15 % z částky 1.461,- Kč od 2.3.1999 do zaplacení, ve výši 15 % z částky 1.461,- Kč od 2.2.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.4.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.5.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.6.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.7.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.8.1999 do zaplacení, ve výši 12 % z částky 1.461,- Kč od 2.9.1999 do zaplacení, ve výši 11 % z částky 1.461,- Kč od 2.10.1999 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.461,- Kč od 2.11.1999 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.461,- Kč od 2.12.1999 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.461,- Kč od 2.1.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.598,- Kč od 2.2.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.612,- Kč od 2.3.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.4.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.5.2000 do zaplacení a ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.6.2000 do zaplacení zpět bez udání důvodu. Žalobce však nadále trvá na doplacení částky ve výši 60.424,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.7.1998 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.8.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.9.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.10.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.11.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.12.2000 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.1.2001 do zaplacení, ve výši 10 % z částky 1.626,- Kč od 2.2.2001 do zaplacení, ve výši 8

% z částky 1.626,- Kč od 2.3.2001 do zaplacení, ve výši 8 % z částky 1.654,- Kč od 2.4.2001 do zaplacení, ve výši 8 % z částky 1.654,- Kč od 2.5.2001 do zaplacení, ve výši 8 % z částky 1.626,- Kč od 2.6.2001 do zaplacení, ve výši 8 % z částky 1.626,- Kč od 2.7.2001 do zaplacení, ve výši 8,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.8.2001 do zaplacení, ve výši 8,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.9.2001 do zaplacení, ve výši 8,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.10.2001 do zaplacení, ve výši 8,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.11.2001 do zaplacení, ve výši 7,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.12.2001 do zaplacení, ve výši 7,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.1.2002 do zaplacení, ve výši 7 % z částky 1.626,- Kč od 2.2.2002 do zaplacení, ve výši 6,5 % z částky 1.626,- Kč od 2.3.2002 do zaplacení, ve výši 6,5 % z částky 2.038,- Kč od 2.4.2002 do zaplacení, ve výši 5,5 % z částky 2.038,- Kč od 2.5.2002 do zaplacení, ve výši 5,5 % z částky 2.038,- Kč od 2.6.2002 do zaplacení, ve výši 5,5 % z částky 2.038,- Kč od 2.7.2002 do zaplacení, ve výši 4 % z částky 2.038,- Kč od 2.8.2002 do zaplacení, ve výši 4 % z částky 2.038,- Kč od 2.9.2002 do zaplacení, ve výši 4 % z částky 2.038,- Kč od 2.10.2002 do zaplacení, ve výši 3,5 % z částky 2.038,- Kč od 1.11.2002 do zaplacení, ve výši 3,5 % z částky 2.038,- Kč od 1.12.2002 do zaplacení, ve výši 3 % z částky 2.038,- Kč od 1.1.2003 do zaplacení, ve výši 3 % z částky 2.038,- Kč od 1.3.2003 do zaplacení, ve výši 3 % z částky 2.038,- Kč od 2.3.2003 do zaplacení, ve výši 3 % z částky 1.976,- Kč od 1.4.2003 do zaplacení, ve výši 3 % z částky 1.976,- Kč od 1.5.2003 do zaplacení a ve výši 3 % z částky 1.976,- Kč od 1.6.2003 do zaplacení.

Usnesením ze dne 30.10.2007 č.j. 33 C 698/2004 – 24 soud řízení v souladu s tímto zpětvzetím částečně zastavil.

Žalovaný uvedl, že se žalobou nesouhlasí. Dle názoru žalovaného nárok žalobce nevznikl, neboť žalobce neprokázal, že by byla stanovena výše příspěvku respektive pravidla pro stanovení této výše v období [REDAKCE]. Dále zástupce žalovaného uvádí, že na shromáždění vlastníků toto nebylo odhlasováno, přičemž o výši příspěvku vlastníka jednotky je oprávněno rozhodovat shromáždění vlastníků a to podle vzorových stanov, neboť nedošlo ani ke schválení stanov jiného znění. Dále žalovaný uvedl, že mu nebylo předloženo jakékoli usnesení vlastníků, které by tuto otázku řešilo.

Potřebná skutková zjištění soud čerpal z listinných důkazů. Z těchto soud zjistil, že na základě prohlášení vlastníka (žalovaného) ze dne 29.6. [REDAKCE], s právními účinky vkladu k 30.6. [REDAKCE] byly vymezeny jednotky v budově bl [REDAKCE] v Mostě, Budovatelů č.p. [REDAKCE] a [REDAKCE]. Celkem bylo vymezeno 76 bytových jednotek a dva nebytové prostory, [REDAKCE] ([REDAKCE] a [REDAKCE]). Žalovaný, poté začal tyto jednotky prodávat. (výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], prohlášení o vkladu ze dne [REDAKCE] a smlouva o převodu vlastnictví ze dne [REDAKCE]). Společenství vlastníků [REDAKCE] č.p. [REDAKCE] v Mostě se sídlem v Mostě, tř. Budovatelů [REDAKCE] (dále jen „Společenství vlastníků“) vzniklo ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dne 1.7.2000.

Dne 4.6.2002 se konalo shromáždění Společenství vlastníků, jehož konání bylo oznámeno dne 16.5.2002 vyvěšením ve vestibulu jednotlivých vchodů (notářský zápis ze dne 4.6.2002 sp.zn. [REDAKCE], [REDAKCE] oznámení změny termínu shromáždění vlastníků jednotek ze dne 16.5.2002 a oznámení ze dne 16.5.2002). Podle oznámení ze dne 16.5.2002 mělo mít shromáždění vlastníků tento program 1. zahájení, 2. volby pracovního předsednictva, 3. volba pracovních komisí, 4. schválení názvu SV, 5. schválení stanov společenství vlastníků jednotek, 6. volba orgánů společenství vlastníků, 7. schválení hospodaření za rok 2001, 8. schválení funkcionářských odměn, 9. diskuse, 10. zpráva mandátové komise, 11. zpráva

návrhové komise a 12. závěr. Podle notářského zápisu ze dne 4.6.2002 mělo toto shromáždění na programu tyto body 1. zahájení, 2. volba pracovního předsednictva, 3. volbu mandátové a návrhové komise, 4. schválení stanov, 5. volbu výboru společenství, 6. volbu kontrolní komise, poté shromáždění Společenství vlastníků pokračovalo dalším bodem dle programu. Shodně popisuje průběh shromáždění svědek [REDAKCE] který byl, dle vyjádření zástupce žalobce, který jeho výslech navrhl, i výpovědi svědka, na shromáždění přítomen. Svědek [REDAKCE] uvedl, že notářka byla přítomna po celou dobu tohoto shromáždění a o průběhu vyhotovila notářský zápis. Podle tohoto svědka byla posledním bodem programu diskuse a závěr. Podle svědka zvolená pověřená vlastnice paní [REDAKCE] další průběh jednání po zvolení orgánů společenství vlastníků nezávládla a vlastníci se jí rozprchli. O výši příspěvků se tak vůbec nehlasovalo. Jinak svědek popisuje průběh shromáždění shodně jako notářský zápis z tohoto shromáždění, včetně toho, že nebyly schváleny nové stanovy a platí tak stanovy vzorové. Že by na tomto shromáždění byla projednávána a schválena výše příspěvku vlastníka jednotky neprokazují ani faktura č. [REDAKCE] ze dne 10.12.2002, závazná objednávka služeb ze dne 4.5.2002 a usnesení KS v Ústí nad Labem ze dne 2.11.2002 č.j. [REDAKCE]. Závazná objednávka prokazuje pouze objednávku přípravy shromáždění vlastníků bl. [REDAKCE] včetně sestavení programu schůze. Pravost a správnost Pravidel pro tvorbu předpisu úhrad od 1.7.2002 zástupce žalovaného popřel, když uvedl, že tato listina byla vyhotovena v současné době, neboť na shromáždění společenství vlastníků nic takového projednáváno nebylo. Vzhledem k tomu, že Pravidla pro tvorbu předpisu úhrad od 1.7.2002 jsou soukromou listinou bylo na žalobci, aby prokázal, že tato listina je pravou a správnou (§ 134 o.s.ř.). Jejich pravost a správnost však žalobce neprokázal.

Dále byly provedeny důkazy prezenční listinou ze dne 17.12.2002 a rozpočítáním zisku spoluvlastníků za rok 2003, ze kterých je zřejmé, že žalovaný byl vlastníkem jednotek č. [REDAKCE] a [REDAKCE] a, že uplatňuje práva spojená s jejich vlastnictvím. Tato skutečnost je mezi účastníky nesporná.

Pravidla pro stanovení předpisu [REDAKCE] nedatovaná a podepsaná [REDAKCE] se dle vyjádření žalovaného netýkají žalovaného období, neboť je před tímto obdobím vydal žalovaný a paní [REDAKCE] v té době byla [REDAKCE].

Předpis pravidelných měsíčních plateb příspěvků vlastníka a cen služeb za užívání prostoru od 1.6.2003 ze dne 21.2.2004 pro jednotky [REDAKCE] a [REDAKCE] dopis adresovaný společenství vlastníků [REDAKCE] v Mostě ze dne 23.3.2004 a návrh pravidel pro stanovení předpisu příspěvku vlastníka od 1.3.2004 ze dne 18.2.2004 se k předmětu řízení nevztahují, neboť se týkají období, za které není žalováno.

Taktéž zápisy ze členské schůze členů [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] a ze dne [REDAKCE] se předmětu řízení netýkají, neboť se jedná o zápisy z členských schůzí žalovaného (Stavebního bytového družstva Krušnohor) konaných dle stanov žalovaného.

Správnost výpočtu dlužné částky SBD Krušnohor „příspěvek vlastníka“ dle zák. č. 72/1994 Sb. pro jednotky [REDAKCE] a [REDAKCE] žalovaný popřel. S odkazem na § 134 o.s.ř. tyto listiny jako listiny soukromé neprokazují vznik a výši nároku žalobce.

Soud rozhodl, že výslech svědkyně [REDAKCE] neprovede vzhledem k tomu, že průběh shromáždění společenství vlastníků 4.6.2002 má za spolehlivě prokázaný notářským zápisem ze dne 4.6.2002 sp.zn. [REDAKCE] [REDAKCE], oznámením ze dne 16.5.2002 a výslechem svědka [REDAKCE]. Podle nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, se z jednání shromáždění vlastníků pořizuje zápis, jehož obsahem musí být i přijatá usnesení. Proto má soud provádění důkazu výslechem svědkyně [REDAKCE] za nadbytečné

Podle § 15 odst. 1 zákona č. 72//1994 Sb., o vlastnictví bytů, vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Podle § 15 odst. 2 k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně. zákona č. 72//1994 Sb., o vlastnictví bytů, Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2). Podle § 9 odst. 10 zákona č. 72//1994 Sb., o vlastnictví bytů, pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Podle § 1 nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, se do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek jeho právní poměry řídí vzorovými stanovami uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Podle čl. III. odst. 5. těchto stanov o svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Podle čl. III. odst. 12. z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat a) datum a místo konání shromáždění, b) přijatá usnesení, c) výsledky hlasování, d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování, e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena. Podle čl. III. odst. 13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Dle čl. I. odst. 2 písm. i) stanov se správou domu rozumí vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány. Dle čl. VII. odst. 2 písm. d) a e) stanov hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu a společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak a hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Vzhledem k tomu, že žalobce v řízení neprokázal, že se konalo shromáždění vlastníků, které by stanovilo výši příspěvků vlastníků a neprokázal, že výbor, či pověřený vlastník doručil konkrétní předpis výše příspěvků žalovanému, shledal soud žalobu nedůvodnou. Proto soud ve výroku I. žalobu v celém rozsahu zamítl.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalovaný, který měl ve věci plný úspěch, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů ve výši 30.005,85 Kč, odměnou advokáta za zastupování v prvním stupni ve výši 23.790,- Kč (§ 3 odst. 1 vyhl.č. 484/2000 Sb.), náhradou jeho hotových výdajů v rozsahu tří režijních paušálů po 75,- Kč (§11 odst. 1, §13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.) a čtyř režijních paušálů za 300,- Kč (§11 odst. 1, §13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. ve znění účinném po 1.9.2006) a konečně daní z přidané hodnoty z odměny advokáta a náhrad jeho hotových výdajů ve výši 4.790,85 Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř.).

P o u ě n í: Proti rozsudku **l z e** podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, lze se jeho plnění domáhat v rámci výkonu rozhodnutí.

V Mostě dne 7. května 2008

Mgr. Vladimír Dufek, v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Jana Mrnková