

JUDr. Martin Bareš

110 00 PRAHA 1, Národní 138/10, 224 951 153, 728 333 908
e-mail: bares@1p.cz datová schránka: z38fp8e

Městský soud v Praze

prostřednictvím

Obvodního soudu pro Prahu 9

28. pluku 1533/29b
100 83 Praha 10

V Praze dne 7.8.2017

Ke sp. zn.: 18 C 360/2016

Žalobce: FINEP PROSEK bytová 2, k.s.
IČO: 24308773
se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1

Zastoupen: Mgr. Davidem Zavadilem, advokátem
se sídlem Ke Koh-i-nooru 1312, 155 00 Praha 5

Žalovaný: Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608,
IČO: 02799928,
se sídlem: Zakšínská 608/10, 190 00 Praha 9 Střížkov

Zastoupen: JUDr. Martinem Barešem, advokátem,
se sídlem Národní 138/10, 110 00 Praha 1

O zaplacení 63.693,- Kč s příslušenstvím

Doplnění odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9, ze dne 19.6.2017, č.j. 18 C 360/2016-42.

I.

Žalovaný obdržel dne 19.7.2017 rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, ze dne 19.6.2017, č.j. 18 C 360/2016-42, proti kterému podal dne 3.8.2017 své blanketní odvolání, které směřovalo do obou výroků napadeného rozhodnutí, a to z důvodů uvedených v ust. § 205 odst. 2 písm. b), d), e) a g) OSŘ, tj. že soud I. stupně nepřihlédl k žalovaným tvrzeným skutečnostem a jím označeným důkazům, na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a nesprávně právně věc posoudil.

Žalovaný své odvolání tímto blíže odůvodňuje, jak následuje.

II.

Soud I. stupně uzavřel, že prohlášení vlastníka, které vyhotovil sám žalobce, a ve kterém jsou uvedeny výše měsíčních záloh, nemůže nahradit rozhodnutí shromáždění SVJ tak, jak mají na mysli stanovy z 13.3.2014 (dále jen „stanovy“), konkrétně pak jejich čl. VI. bod 2.5. a že o splatnosti záloh mohl rozhodnout, v souladu s čl. X odst. 6 stanov, předseda společnosti.

Žalovaný nemůže souhlasit s právním výkladem soudu I. stupně stran čl. X odst. 6 stanov a nemůže souhlasit ani s tím, že prohlášení vlastníka (ve spojení se smlouvou o správě; obě vyhotoveno žalobcem) nemůže nahradit rozhodnutí shromáždění SVJ.

Dle ust. čl. X odst. 6 stanov je v kompetenci předsedy společnosti stanovit částky a termíny splatnosti záloh na náklady spojené se správou domu a další zálohy, avšak pouze na základě **rozhodnutí shromáždění**. Uvedené ustanovení je dle žalovaného, nutné interpretovat tak, že předseda SVJ toliko „tlumočí“ jednotlivým vlastníkům – členům SVJ rozhodnutí shromáždění SVJ o tom, v jakých termínech, v jaké výši a kam mají hradit zálohy. **Soud I. stupně proto pochybil, pokud uzavřel, že určení splatnosti záloh bylo v kompetenci předsedy žalovaného, tj. žalobce.**

Ostatně kompetence předsedy společnosti k povinnosti stanovení splatnosti záloh (jak nesprávně předjímá soud I. stupně) by musela být explicitně vymezena v čl. VII. stanov společnosti; takové ustanovení ovšem ve stanovách absentuje.

V této souvislosti nelze přehlédnout, že ust. § 1208 OZ, které v jeho bodu e) obsahově odpovídá ust. čl. X odst. 6 stanov společnosti, ani takovouto dispozitivitu neumožňuje, neboť předmětné rozhodování je zákonem kogentně svěřeno do působnosti shromáždění SVJ. Soud I. stupně proto nesprávně právně vyhodnotil, v čí kompetenční dispozici bylo stanovit splatnost záloh.

Lze proto uzavřít, že pokud žalobce v řízení neprokázal, že by spolu s přijetím stanov společnosti dne 13.3.2014 bylo rozhodnuto shromážděním SVJ i o výši záloh a jejich splatnosti, uplatní se nutně zákonná úprava, tj. ust. § 4 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění, s měsíční splatností záloh, popř. splatnost záloh dle prohlášení vlastníka ve spojení se smlouvou o správě (ust. § 1202 odst. 2 OZ); **žaloba tak nemůže být shledána po právu.**

III.

Pokud by žalovaný (teoreticky) přijal názor soudu I. stupně o možnosti rozhodnout předsedou společenství o splatnosti záloh, pak, dle jeho názoru, ani poté nelze žalobě vyhovět.

V první řadě je žalovaný přesvědčen, že v průběhu řízení před soudem I. stupně dostatečně prokázal skutečnost, že rozhodnutí předsedy žalovaného ze dne 25.3.2014 bylo vyhotoveno ex post. Svědčí o tom nejen to, **a žalobce neprokázal opak**, že v žádné žalovanému dostupné a žalobcem předané dokumentaci není ani zmínka o tom, že by snad žalobce, jako člen žalovaného, jako jediný požíval výsadu úhrady záloh jednou za půl roku, tak i to, že předmětné rozhodnutí předsedy žalovaného je datováno jen jeden den po účinnosti smlouvy o správě. Je opravdu s podivem, že pokud by žalobce opravdu mínil od počátku postupovat tímto shora uvedeným způsobem, že by se o tomto nezmínil již přímo v Prohlášení vlastníka či ve Smlouvě o správě (ve které se hovoří o měsíčních úhradách) a krátce po jejich vyhotovení, resp. podpisu, takto netransparentně rozhodl o výjimce, která zcela mění to, co si před pár dny sám ujednal. Soud I. stupně nepostupoval správně, pokud se touto námitkou žalobce vůbec nezabýval.

V druhé řadě je žalovaný přesvědčen, že v poměrech bytového práva, kde je spravedlivé, transparentní a rovnocenné plnění povinností jednotlivými vlastníky, **základní premisou** možného jejich pokojného soužití v bytovém domě, **nemá jakékoliv zvýhodňování jednoho určitého vlastníka (v poměrech této věci žalobce)** tím, že je povinen hradit zálohy pouze jednou za půl roku, **na úkor ostatních, žádné místo**. Jinými slovy řečeno, pokud by žalobce, jako předseda společenství, rozhodl o půlroční splatnosti záloh paušálně, tj. pro všechny členy SVJ shodně, nevznikla by potřeba řešení této věci soudní cestou; **žalobce však tak učinil pouze ve vztahu k sobě a ke své výhodě zneužil (dle žalovaného pouze zdánlivou) nevýslovnost právní úpravy**. Ani touto námitkou žalovaného se soud I. stupně nezabýval.

Žalovaný upozorňuje, že soud I. stupně v této souvislosti dále zcela pominul i dichotomní postavení žalobce v poměrech žalovaného (SVJ), kdy žalobce v rozhodném období vykonával funkci statutárního orgánu SVJ (předsedy SVJ) a zároveň byl majoritním vlastníkem jednotek v domě, přičemž zcela vědomě **zneužil svého postavení (práva) k docílení prospěchu na úkor ostatních vlastníků jednotek v domě, resp. celého SVJ. Nelze připustit, aby toliko jeden vlastník jednotek v domě byl de facto uvěřován ostatními členy SVJ, kteří hradili zálohy v měsíčních intervalech a saturovali tak jeho potřeby z vlastních prostředků** (svěřovaných jimi ke správě SVJ).

Žalovaný se domnívá, že takovéto jednání žalobce nelze považovat za jednání v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem a nemůže proto požívat právní ochrany.

IV.

Žalovaný v řízení před soudem I. stupně plně prokázal, že žalobce o výši záloh a platebním místě věděl; o uvedeném svědčí nejen platby žalobce (ze dne 3.7.2014 a dne 24.2.2015), ale zejména prohlášení vlastníka ve spojení se smlouvou o správě, kterou žalobce, jako v té době statutární orgán žalovaného, přímo vypracoval a signoval.

Žalovaný v této souvislosti považuje za nutné upozornit na zcela účelovou obranu žalobce, který v průběhu řízení před soudem I. stupně tvrdil, že mu výše záloh a platební místo známo nebylo a to i přesto, že to byl právě žalobce, jako statutární orgán žalovaného v rozhodné době, který měl tuto zákonnou povinnost. **Žalobce se tak dovolával vlastního škodního jednání**, které v konečném důsledku šlo k tíži žalovaného, tj. všech vlastníků jednotek v domě; takovéto jednání žalobce je nepoctivé a v naprostém rozporu s ust. § 6 OZ.

Výše uvedené dokresluje, nad rámec meritorních námitek významných pro odvolací řízení, to, jak žalobce, nejen v průběhu celého řízení, vůči žalovanému nepoctivě jedná.

V.

Žalovaný s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby odvolací aby rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žaloba se zamítá a přiznal žalovanému náhradu nákladů před soudy obou stupňů.

Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608