



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Evou Němečkovou jako samosoudkyní ve věci žalobce: **FINEP PROSEK bytová 2,k.s.**, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČ: 24308773, zastoupen Mgr. Davidem Zavadilem, advokátem se sídlem kanceláře Ke Koh-i-nooru 1312, Praha 5, proti žalovanému: **Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608**, se sídlem Zakšínská 608/10, Praha 9, IČ: 02799928, zastoupen JUDr. Martinem Barešem, advokátem se sídlem kanceláře Národní 138/10, Praha 1, o **zaplacení částky 63.693,-Kč s příslušenstvím**,

t a k t o :

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 63.693,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% p.a. z částky 63.693,- Kč od 1.8.2015 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 31.297,60 Kč k rukám Mgr. Davida Zavadila, advokáta se sídlem kanceláře Ke Koh-i-nooru 1312, Praha 5, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svým návrhem z 11.7.2016 domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 63.693,-Kč s příslušenstvím a náklady řízení. Svůj návrh odůvodnil tím, že jako developer mimo jiné postavil bytový dům s jednotkami v Praze 9, k.ú. Střížkov, č.p. 608, na pozemku parc.č. 515/291, kde správu v současnosti vykonává žalovaný. V uvedeném domě byl žalobce vlastníkem většiny bytových jednotek, které i v průběhu roku 2014 prodával a předával novým vlastníkům. Zároveň

v tomto roce hradil žalobce za byty v jeho vlastnictví žalovanému zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Dne 7.4.2015 bylo žalobci zasláno žalovaným vyúčtování záloh za správu společných částí domu a pozemku a za služby za rok 2014, jehož výsledkem byl přeplatek ve výši 149.427,-Kč. V rámci tohoto přeplatku došlo k započtení záloh za období leden až červenec 2015 včetně za jednotky ve vlastnictví žalobce v souhrnné výši 45.704,-Kč. Zbylá část přeplatku ve výši 103.723,-Kč měla být žalobci vrácena nejpozději do 31.7.2015. Následně však žalovaný provedl neoprávněný zápočet částky ve výši 63.693,-Kč na údajné penále žalobce. Zbylá částka ve výši 39.974,-Kč byla žalobci uhrazena. Žalobce zápočet od samého počátku neuznává a tuto skutečnost opakovaně žalovanému sděloval a vyzýval ho k úhradě zbylé části přeplatku za služby.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Poukázal na skutečnost, že žalobce měl platit měsíční zálohy, když tato výše mu byla známá, což vyplývá jak ze smlouvy o správě společných částí budovy tak i z prohlášení vlastníka a ze skutečnosti, že žalobce zaplatil, byť v půlročních splátkách, platby, které byly dle předpisu. Pokud by pak žalobce poukazoval na to, že nevěděl o zálohách a o jejich výši, tak tato skutečnost musí jít k tíži žalobce, neboť se dovolává skutečnosti, kterou sám zavinil. Zároveň poukázal na to, že rozhodnutí předsedy Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608 z 25.3.2014 není možné v rámci rozhodnutí zohlednit, neboť o výši záloh a jejich rozúčtování rozhoduje v souladu se stanovami žalovaného Společenství vlastníků jednotek a nikoliv předseda, který tak svým rozhodnutím nemohl umožnit žalobci úhradu záloh v pololetních splátkách do konce měsíce února respektive července příslušného kalendářního roku.

Soud v průběhu řízení provedl důkaz rozhodnutím předsedy Společenství vlastníků domu z 25.3.2014, notářským zápisem z 13.3.2014 N177/2014, NZ 159/2014, předžalobní výzvou z 13.5.2016, sdělením žalobce žalovanému z 17.9.2015, specifikací poplatku z prodlení, výpisem z katastru nemovitostí týkajících se jednotlivých bytových jednotek ve vlastnictví žalobce.

Po takto provedeném dokazování vzal soud za prokázané, že dne 13.3.2014 byl sepsán notářkou JUDr. Janou Elšíkovou, se sídlem v Olomouci na místě samém, a to v budově na adrese Václavské náměstí 846/1, Praha 1 notářský zápis N 177/2014, NZ 159/2014, v rámci kterého byly schváleny stanovy Společenství vlastníků jednotek, a to společnosti FINEP PROSEK bytová 2,k.s., se sídlem Václavské náměstí 1/846, Praha 1, IČ: 24308773, která pro tento úkon zmocnila komplementáře, a to společnost FINEP Modřany a.s., se sídlem Václavské náměstí 1/846, Praha 1, IČ: 27911594. Stanovy obsahují v článku I. základní ustanovení, tedy to, že Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou podle § 1194 o.z. s tím, že v obchodním rejstříku bude zapsáno pod obchodní firmou Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608, se sídlem Zakšínská č.p. 608/10, Praha 9. V notářském zápisu je pak dále upraveno členství ve společenství, členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování, jakož i jednotlivé orgány společenství s tím, že nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství (článek VI. stanov). V notářském zápisu jsou dále popsána ta práva a povinnosti, které přísluší shromáždění a dalším orgánům společenství, když shromáždění kromě jiného v článku VI., bod 2, podbod 2.5 přísluší schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky. V článku VII. stanov jsou pak upravena práva a povinnosti

předsedy společenství, kterému dle článku VII. bod 4 stanov náleží veškerá působnost, kterou stanoví zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby (notářský zápis z 13.3.2014). Dnem 25.3.2014 je datováno rozhodnutí předsedy Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608, v rámci kterého je kromě jiné uvedeno, že „FINEP PROSEK bytová 2,k.s., vzhledem k velkému množství vlastněných bytů a z toho vyplývající složité administrativy, bude provádět úhrady záloh spojených se správou domu a pozemků a záloh na úhradu za služby (viz článek X. odst.6 stanov) vždy 2x ročně, a to v daném kalendářním roce nejpozději ke konci měsíce února (28.2.) a ke konci měsíce července (31.7). V případě jakýchkoliv problémů Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608 cash flow je společnost FINEP PROSEK bytová 2,k.s. povinná provést úhradu záloh spojených se správou domu a pozemků a záloh na úhradu za služby kdykoliv, a to i formou záloh na několik měsíců dopředu tak, aby nebylo ohroženo fungování bytového domu č.p. 608. Toto opatření trvá do 31.12.2015“. Rozhodnutí je podepsáno členem představenstva Ing. Pavlem Rejchrtem a Ing. Tomášem Zaňkem (rozhodnutí předsedy z 25.3.2014). Dopisem z 24.8.2015 sděloval žalovaný žalobci, že vůči němu eviduje pohledávku ve výši 63.693,-Kč, a to z titulu neuhrazených poplatků z prodlení s úhradou záloh za správu společných částí domu a pozemku, když přesný výpočet poplatku z prodlení je přílohou tohoto dopisu. Dále je v dopise uvedeno, že žalovaný eviduje závazek vůči žalobce z titulu přeplatku záloh na správu společných částí domu a pozemku za rok 2014 dle jejich vyúčtování, a to ve výši 103.667,-Kč, když žalovaný svoji pohledávku ve výši 63.693,-Kč započítává na svůj závazek vůči žalobci ve výši 103.667,-Kč a rozdíl ve výši 39.974,-Kč se žalovaný zavázal žalobci poukázat na jeho bankovní účet (zápočet pohledávek z 24.8.2015). Dopisem z 17.9.2015 sděloval žalobce žalovanému, že obdrželi vyúčtování za rok 2014, jehož výsledek byl celkový přeplatek ve výši 149.427,-Kč, který měl být vrácen na bankovní účet žalobce do 31.7.2015. V rámci tohoto přeplatku byly započteny zálohy za období leden až červenec 2015 za jednotky ve vlastnictví žalobce v souhrnné výši 45.704,-Kč. Žalobce dále v tomto dopise žalovanému sděloval, že neuznává jeho jednostranný zápočet z titulu žalovaným tvrzeného vzniku poplatku za prodlení za pozdní úhradu záloh ze strany žalobce ve výši 63.693,-Kč oproti nároku žalobce na doplatek vyúčtování služeb za rok 2014, když poukázal na to, že byl oprávněn zálohy v rozhodné době hradit vždy do konce měsíce února respektive července příslušného kalendářního roku a nemohl se tak dostat do prodlení s jejich úhradou (sdělení žalobce žalovanému z 17.9.2015). Výpisy z katastru nemovitostí pro obec Praha k.ú. Střížkov bylo doloženo vlastnictví jednotlivých bytových jednotek žalobce, a to od nabytí tohoto vlastnictví do eventuelního převodu bytové jednotky třetí osobě (výpisy z katastru nemovitostí).

Po takto provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že v daném případě byla žaloba podána důvodně.

Mezi účastníky nebylo sporným to, že žalobce byl, resp. je vlastníkem bytových jednotek v bytovém domě Zakšínská č.p. 608, Praha 9 a dále ani to, že žalobci za rok 2014 vznikl přeplatek vyúčtování záloh na jím provedené platby na správu domu a společných částí ve výši 103.667,-Kč, když se souhlasem obou stran – žalobce i žalovaného - byl proveden zápočet plateb ve výši 45.704,-Kč na zálohy na období leden až červenec 2015 a rovněž ani to, že z tohoto celkového přeplatku vyúčtování záloh žalovaný žalobci zaslal na jeho účet částku 39.974,-Kč. Sporným naopak mezi účastníky zůstalo to, zda si žalovaný důvodně započel zbylou část přeplatku vyúčtování

za rok 2014 ve výši 63.693,-Kč oproti jím tvrzenému poplatku za pozdní úhradu záloh ze strany žalobce tak, jak bylo specifikováno v žalobě a jejím následném doplnění po poučení dle ustanovení § 118a o.s.ř.

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše je upravena v ust. § 4 zákona č. 67/2013 Sb. (dále jen „zákon“), dle kterého poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh nebo úhrad nákladů na služby poskytované s užíváním bytu s tím, že výši záloh si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o ní rozhodne družstvo nebo společenství. V případě, pokud nedojde k ujednání nebo není-li přijato rozhodnutí družstva nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy na jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku nebo podle posledního zúčtovacího období a nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Předně je třeba uvést, že v souladu s notářským zápisem z 13.3.2014, který obsahuje schválení stanov Společenství vlastníků, o schválení druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje Společenství vlastníků (článek VI. bod 2 podbod 2.5 stanov). S ohledem na skutková tvrzení žalobce a procesní obranu žalovaného soud při jednání dne 15.2.2017 žalovaného kromě jiného poučil dle ustanovení § 118a o.s.ř. o nutnosti doplnit skutková tvrzení a doložit důkazy k prokázání toho, zda a kým bylo rozhodnuto o výši záloh, které měl žalobce hradit a kdy bylo rozhodnutí o výši záloh tomuto doručeno, eventuelně jakým jiným způsobem s ním byl seznámen a i o důsledcích nesplnění této výzvy. Po procesním poučení soudem žalovaný odkázal jednak na prohlášení vlastníka z 25.11.2013, konkrétně na článek VII. bod 8, jednak na smlouvu o správě společných částí z 20.3.2014, když poukázal na to, že žalovaný byl při uzavírání této smlouvy zastoupen žalobcem jako komplementářem a obsah této smlouvy tak žalobci musel být znám. Z těchto žalovaným označených listinných důkazů však nevyplývá, že by o výši záloh v souladu se stanovami Společenství vlastníků rozhodlo shromáždění vlastníků a s ohledem na to, že Společenství vlastníků je nejvyšším orgánem společenství, které má v zákoně a ve stanovách vymezené pravomoci, nelze tyto nahrazovat odkazem na obsah smluvně závazkových vztahů, ve kterých žalobce vystupoval pouze jako zástupce (komplementář) žalovaného, eventuelně na prohlášení vlastníka dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kde je pouze v obecné rovině uvedeno, že vlastníci všech jednotek v budově jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a to v rozsahu velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu s tím, že podrobnosti týkající se pravidel a správy společných částí domu a pozemků jsou řešeny smlouvou o správě domu. I v případě, pokud by soud vyšel z toho, že žalobci byla výše měsíčních záloh na správu společných částí domu a pozemků a záloh na služby souvisejících s užíváním jednotek známa, když výše těchto záloh dle jednotlivé jednotky (bytové i nebytové) je uvedena ve smlouvě o správě společných částí z 20.3.2014, nebylo by možné uzavřít, že se žalobce dostal do prodlení s úhradou těchto plateb. Byť v této smlouvě jsou specifikovány měsíční zálohy na správu společných částí domu a pozemků a zálohy na služby související s užíváním jednotek, nejedná se o rozhodnutí Společenství o výši těchto záloh tak, jak má na mysli notářský zápis z 13.3.2014 obsahující schválení stanov žalovaného – článek IV bod 2 podbod 2.5. Kromě toho je třeba uvést, že do pravomoci shromáždění Společenství patří schvalování druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu jakož i způsob rozúčtování cen služeb za jednotky, výslovně však v notářském zápisu není uvedeno, že by do výlučné

pravomoci shromáždění patřilo také určení splatnosti těchto záloh a dle názoru soudu v souladu s článkem X bod 6 stanov bylo v kompetenci rozhodnutí předsedy Společenství vlastníků, aby mohl určit splatnost záloh tak, jak je uvedeno v jeho rozhodnutí z 25.3.2014. Pokud se pak týká žalovaným uvedeného odkazu na ustanovení § 4 odst.2 zákona týkající se toho, že zálohy se hradí měsíčně, pak je třeba uvést, že ze znění zákona tato skutečnost nevyplývá, když v odstavci 2 ustanovení § 4 zákona je uvedeno pouze to, že „nedojde-li k ujednání nebo není-li přijato rozhodnutí družstva nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby.....“. Z obsahu citovaného ustanovení je tak třeba dle názoru soudu dovodit pouze to, že poskytovatel služeb určí výši měsíční zálohy za jednotlivé služby, v tomto ustanovení se však nehovoří o tom, jaká je splatnost těchto záloh, tedy to, že by nebylo možné zálohy hradit například souhrnnou částkou 1x za půl roku tak, jak je uvedeno v rozhodnutí předsedy společenství z 25.3.2014.

S poukazem na shora uvedené proto soud uzavřel, že žalobce hradil zálohy řádně v termínu splatnosti dle rozhodnutí předsedy společenství z 25.3.2014 tj. k 28.2. respektive 31.7.příslušného kalendářního roku a nemohl se tak dostat do prodlení s jejich úhradou a žalovaným provedený zápočet jím kapitalizovaného poplatku z prodlení za pozdní úhradu plateb žalobcem oproti přeplatku služeb za rok 2014 nebyl učiněn po právu, neboť tento nárok žalovanému vůči žalobci vůbec nevznikl a nebyly tak splněny zákonné podmínky ust. § 1982 a násl. o.z. Z tohoto důvodu se pak soud ani nezabýval výši žalovaným kapitalizovaného poplatku, a to pro nadbytečnost.

Závěrem soud uvádí, že není možné uzavřít, a to s poukazem na shora uvedené právní hodnocení, že by žalobce jednal v rozporu s dobrými mravy, pokud zálohy nehradil měsíčně, neboť o splatnosti záloh na služby bylo rozhodnuto oprávněným orgánem, tedy předsedou společenství, a to v souladu s článkem X odst.6 stanov. Rovněž tak pro posouzení věci a toho, zda jednání žalobce bylo v rozporu s dobrými mravy není podstatné to, v jakých lhůtách hradili ostatní vlastníci bytových či nebytových jednotek zálohy na správu společných částí domu a pozemků a zálohy na služby související s užíváním jednotek, neboť žalobce zálohy na služby hradil řádně v termínech dle rozhodnutí předsedy společenství z 25.3.2014 a platby tak neprováděl „na úkor“ ostatních spoluvlastníků bytových či nebytových jednotek, kteří by případně museli za něj zálohy doplácet. Irelevantní pak pro posouzení bylo rovněž i to, zda v roce 2015 shromáždění stanovilo výši záloh (viz podání žalovaného z 17.5.2017 na č. listu 36 p.v.), neboť toto shromáždění dle tvrzení žalovaného mělo proběhnout dne 26.3.2015, žalovaný si však vůči žalobci započel jím kapitalizované penále vypočítané pouze k datu 24.2.2015 (viz příloha oznámení o jednostranném zápočtu učiněného žalovaným vůči žalobci) a skutečností, které nastaly po tomto datu, tj. po 24.2.2015, nejsou tak pro rozhodnutí ve věci relevantní. Z tohoto důvodu proto soud ani žalovaného nevyzýval, aby doložil rozhodnutí shromáždění vlastníků z tohoto data včetně doložení pozvánky na toto shromáždění a presenční listinu dokládající to, že toto shromáždění bylo usnášení schopné.

Ze všech shora uvedených důvodů proto soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci dlužnou částku.

Vzhledem k tomu, že se žalovaný dostal do prodlení s úhradou dlužné částky, když žalobce žalovanému sdělil, že se zápočtem nesouhlasí a vyzval jej k doplacení

dlužné částky, uložil soud žalovanému rovněž povinnost zaplatit žalobci úrok z prodlení a to dle vládního nařízení č. 351/2013 Sb.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst.1 o.s.ř., kdy v řízení úspěšný žalobce má vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení v celkové výši 31.297,60 Kč sestávají ze žalobcem uhrazeného soudního poplatku ve výši 2.548,-Kč, dále z 6 úkonů právní služby á 3.660,-Kč (převzetí zastoupení, podání žaloby, vyjádření ve věci a 3x účast u jednání soudu dne 15.2.2017, 26.4.2017 a 7.6.2017) a to dle ustanovení § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb. + 21% DPH a 6x režijní paušál po 300,-Kč + 21% DPH. V souladu s ustanovením § 149 odst.1 o.s.ř. pak soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci náklady řízení k rukám jeho právního zástupce.

O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto dle ustanovení § 160 odst.1 věta před středníkem o.s.ř.

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

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo nařízení exekuce.

V Praze dne 19. června 2017

JUDr. Eva Němečková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Dana Teichmannová