



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Lubomíra Velce a soudců JUDr. Jiřího Körblera a JUDr. Zuzany Sváčkové ve věci

žalobkyně: **FINEP PROSEK bytová 2, k. s.**, IČO 24308773,
sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1,
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Zavadilem,
sídlem Ke Koh-i-nooru 1312, 155 Praha 5,

proti

žalovanému: **Společenství vlastníků domu Zakšínská č. p. 608**, IČO 02799928,
sídlem Zakšínská 608/10, 190 00 Praha 9,
zastoupené advokátem JUDr. Martinem Barešem,
sídlem Národní 138/10, 110 00 Praha 1,

o zaplacení částky 63 693 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 19. června 2017, č. j. 18 C 360/2016-42,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje**.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů odvolacího řízení 9 583,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Davida Zavadila, advokáta.

Odůvodnění:

1. Odvoláním napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni částku 63 693 Kč s příslušenstvím (výrok I) a k rukám jejího advokáta náhradu nákladů řízení ve výši 31 297,60 Kč (výrok II), to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ilona Jiranová

2. Takto rozhodl o žalobě, kterou žalobkyně požadovala po žalovaném vrácení přeplatku z vyúčtování záloh za služby spojené se správou společných částí domu a pozemku, neboť považuje žalovaným uskutečněný zápočet částky 63 693 Kč za údajné poplatky z prodlení za neoprávněný.
3. Ze shodných tvrzení účastníků řízení a na podkladě provedeného dokazování soud I. stupně zjistil, že dne 13. 3. 2014 byl sepsán notářkou JUDr. Janou Elšíkovou notářský zápis sp. zn. N 177/2014 a NZ 159/2014 o schválení stanov Společenství vlastníků jednotek, v němž je uvedeno, že společnost FINEP PROSEK bytová 2, k. s., zmocnila komplementáře, společnost FINEP Modřany a. s., k zápisu Společenství vlastníků jednotek do obchodním rejstříku pod obchodní firmou Společenství vlastníků domu Zakšínská č. p. 608. Notářský zápis dále obsahuje úpravu členství ve společenství, členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování, jakož i výčet jednotlivých orgánů společenství s tím, že jeho nejvyšším orgánem je shromáždění, které tvoří členové společenství (článek VI. stanov), následně jsou v něm popsána práva a povinnosti, které přísluší shromáždění, které je (kromě jiného) oprávněno schvalovat druhy služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky (článek VI., bod 2, podbod 2.5. stanov) a dále práva a povinnosti předsedy společenství, jemuž náleží veškerá působnost, kterou stanoví zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřil jinému orgánu zmíněného společenství (článek VII. 4 stanov). Dne 25. 3. 2014 předseda žalovaného rozhodl, že žalobkyně bude provádět (vzhledem k velkému množství vlastněných bytů a z toho vyplývající složité administrativy) úhrady záloh spojených se správou domu a pozemků a rovněž tak úhradu záloh na úhradu za služby vždy dvakrát ročně nejpozději ke konci měsíce února a ke konci měsíce července (článek X. 6 stanov) a že pro případ jakýchkoliv problémů, které by mohly ohrozit fungování bytového domu č. p. 608, uhradí zmíněné zálohy kdykoliv (tj. i na několik měsíců dopředu) s tím, že toto opatření trvá do 31. 12. 2015. Dne 24. 8. 2015 sdělil žalovaný žalobkyni, že vůči ní eviduje pohledávku tvořenou poplatky z prodlení za pozdní úhrady záloh za správu společných částí domu a pozemku (s tím, že jejich konkrétní výpočet je obsažen v příloze tohoto dopisu) ve výši 63 693 Kč a dále přeplatek záloh na správu společných částí domu a pozemku za rok 2014 ve výši 103 667 Kč, a že tyto vzájemné pohledávky započítává, přičemž takto vzniklý rozdíl ve výši 39 74 Kč poukáže žalobkyni na její bankovní účet. Žalobkyně na to reagovala dopisem ze dne 17. 9. 2015, v němž kromě konstatování přeplatku z vyúčtování záloh za rok 2014 ve výši 149 427 Kč, který jí měl být vrácen na účet do 31. 7. 2015 a v jehož rámci byly započteny i zálohy za období od ledna 2015 do července 2015 (za bytové jednotky žalobkyně) v souhrnné výši 45 704 Kč, uvádí, že jednostranný zápočet žalovaného pro jím tvrzené poplatky z prodlení za pozdní úhradu záloh žalobkyně ve výši 63 693 Kč neuznává.
4. Uvedená skutková zjištění soud I. stupně právně posoudil podle § 4 zákona č. 67/2013 Sb. a poté předně konstatoval, že ke schválení stanov Společenství vlastníků jednotek došlo notářským zápisem ze dne 13. 3. 2014, v jejichž článku VI. bodu 2 a podbod 2.5 je uvedeno, že o schválení druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje Společenství vlastníků jednotek (především shromáždění, popřípadě předseda společenství). Oproti tomu listiny předložené žalovaným (po poučení, které mu bylo poskytnuto podle § 118a o. s. ř.) tj. prohlášení vlastníka ze dne 25. 11. 2013 a smlouva o správě společných částí nemovitostí ze dne 20. 3. 2014 žádné rozhodnutí o výši záloh, které by měla žalobkyně v rozhodném období platit, neobsahují. Za současného zdůraznění, že rozhodnutí o výši záloh, které v rozhodné době příslušelo pouze nejvyšším orgánům žalovaného, tudíž nebylo možno nahradit smlouvou uzavřenou se správní společností a ani prohlášením vlastníka, soud I. stupně rozhodl, že žalovaný k prokázání svého tvrzení o prodlení žalobkyně, jemuž by odpovídala jím započítaná částka 63 693 Kč, nepředložil žádný relevantní důkaz. S přihlédnutím k tomu, že použití ustanovení § 4 odst. 2 již zmíněného zákona platí pouze v případě, kdy nedošlo k ujednání nebo přijetí rozhodnutí družstva nebo společenství, což však na daný případ nedopadá, neboť v této věci o splatnosti záloh na úhradu služeb rozhodnuto bylo, a to k tomu

kompetentním orgánem, jímž byl v té době předseda žalovaného, soud I. stupně uzavřel, že žalobkyně hradila sporné zálohy řádně a v termínu jejich splatnosti (podle rozhodnutí předsedy žalovaného ze dne 25. 3. 2014), což znamená, že žalovaným provedený zápočet jím tvrzeného kapitalizovaného poplatku z prodlení za pozdní úhradu plateb žalobkyní oproti přeplatku služeb za rok 2014 nebyl učiněn po právu (§ 1982 a násl. o. z.). Soud I. stupně proto žalobě v plném rozsahu vyhověl, a to včetně žalobkyní požadovaného zákonného úroku z prodlení (§ 1970 odst. 1 a § 1, 2 nařízení vlády č. 351/2013). Výrok o nákladech řízení odůvodnil odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné odvolání. V něm zopakoval své přesvědčení, že prohlášení vlastníka vytvořené žalobkyní, v němž jsou uvedeny výše měsíčních záloh, ve spojení se smlouvou o správě nemovitostí, které rovněž vyhotovila žalobkyně, je rovnocenné rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek. Podle žalovaného měl soud vyložit článek X odst. 6 stanov tak, že předseda společenství by byl oprávněn rozhodnout o splatnosti zmíněných záloh pouze na základě rozhodnutí shromáždění žalovaného. Nadto je žalovaný přesvědčen, že sporné rozhodnutí tehdejšího předsedy ze dne 25. 3. 2014 bylo vyhotoveno dodatečně, neboť v žádné dokumentaci, kterou má žalovaný k dispozici, o něm není žádná zmínka. Za současného zdůraznění, že zvýhodnění, jehož se žalobkyně vůči ostatním vlastníkům bytových jednotek domáhá, by nemělo požívat soudní ochrany, proto žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl.
6. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil. Podle jejího názoru došlo k ujednání společenství, které předpokládá § 4 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., a to ve formě rozhodnutí tehdejšího předsedy žalovaného ze dne 25. 3. 2014, jímž byla stanovena splatnost záloh za služby týkajících se žalobkyní vlastněných bytů i společných částí domu a příslušného pozemku. Vzhledem k tomu, že žalobkyně zaplatila v rozhodném období zálohy na služby včas (tj. v souladu s předmětným rozhodnutím), zápočet částky 63 693 Kč pro žalovaným tvrzené, ale neprokázané prodlení žalobkyně, proto není oprávněný. Nadto nedošlo ani k žádnému zvýhodnění žalobkyně oproti ostatním vlastníkům bytů v domě, neboť žalobkyně zaplatila na zálohách za rok 2014 mnohem více, než měla, o čemž ostatně svědčí přeplatek, který jí z uvedeného důvodu vznikl.
7. Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalované napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o.s.ř.) a poté dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
8. Soud I. stupně provedl dokazování v potřebném rozsahu a z provedených důkazů vyvodil též odpovídající skutková zjištění, která jsou dostatečným podkladem i pro rozhodnutí odvolacího soudu. Rovněž jeho právní hodnocení věci je správné. Vzhledem k tomu, že se odvolací soud s odůvodněním napadeného rozhodnutí zcela ztotožňuje, pro stručnost proto na ně v podrobnostech odkazuje. K odvolacím námitkám žalovaného pak odvolací soud pouze doplňuje, že soud I. stupně postupoval správně, když z provedeného dokazování dovodil, že žalobkyně se do prodlení s placením záloh na služby spojené s užíváním jí vlastněných bytů (resp. společných částí domu i pozemku) neocitla, neboť předmětné zálohy za roky 2014 i 2015 zaplatila řádně a včas, tj. v termínech splatnosti stanovených jí rozhodnutím tehdejšího předsedy žalovaného společenství ze dne 25. 3. 2014. Vzhledem k tomu, že v předmětné věci bylo spolehlivě prokázáno, že k rozhodnutí společenství ohledně splatnosti záloh za zmíněné služby pro roky 2014 a 2015 došlo, a to rozhodnutím jeho předsedy ze dne 25. 3. 2014, který byl k takovému úkonu tehdejšími stanovami zmocněn (článkem VII), žalovaným označené listiny (prohlášení vlastníka i smlouva o správě domu) nejsou způsobilé zvrátit předmětné rozhodnutí předsedy žalovaného. Stanovy žalovaného totiž stanoví, že oprávnění schvalovat druhy služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky přísluší pouze shromáždění žalovaného (článek VI, 2, 2.5 stanov), popřípadě jeho předsedovi (článek VII, bod 4 stanov). Pakliže žalobkyně zaplatila zálohy za služby za rok 2014 a 2015 v termínech stanovených rozhodnutím tehdejšího předsedy žalovaného společenství a v dostatečné výši, o čemž ostatně

Shodu s prvopisem potvrzuje Ilona Jiranová

svědčí to, že jí za zmíněné období vznikl na těchto zálohách přeplatek, vznikla tím žalovanému povinnost tento přeplatek jí vrátit, a to v plné výši, neboť jím učiněný zápočet částky 63 693 Kč pro tvrzené prodlení žalobkyně nebyl po právu. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil (§ 219 o. s. ř.).

9. Vzhledem k tomu, že žalobkyně byla procesně úspěšná i v odvolacím řízení (§ 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř.), náleží jí i za tuto fázi řízení náhrada odměny jejího advokáta za dva úkony právní služby (za vyjádření k odvolání a za účast u odvolacího jednání dne 17. 1. 2018) po 3 660 Kč, dvě paušální náhrady hotových výdajů tohoto advokáta po 300 Kč a dále 21 % DPH, celkem tedy částka 9 583,20 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně, jehož přípustnost za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. přezkoumá dovolací soud.

Praha 17. ledna 2018

JUDr. Lubomír Velc v.r.
předseda senátu