ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve rozhodl samosoudkvní v právní věci **žalobce**

zaplacení částky 4.911,- Kč s příslušenstvím

takto:

I. **Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 10.255,- Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,05%**
z částky 4.395,- Kč od 2.9.2015 do zaplacení,
z částky 5.860,- Kč od 18.9.2015 do zaplacení,
do tří dnů od právní moci rozsudku.

II. **Žaloba se zamítá v části, v níž se žalobce po žalovaném domáhal zaplacení úroku z prodlení ve výši 7,05%**
z částky 4.395,- Kč od 18.4.2015 do 1.9.2015,
z částky 1.465,- Kč od 21.4.2015 do 17.9.2015,
z částky 1.465,- Kč od 21.5.2015 do 17.9.2015,
z částky 1.465,- Kč od 21.6.2015 do 17.9.2015,
z částky 1.465,- Kč od 21.7.2015 do 17.9.2015.

III. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se žalobou podanou u podepsaného soudu dne 7.8.2015 ve znění jejího doplnění učiněného podáním ze dne 21.8.2015 a dále rozšířené podáním ze dne 7.9.2015 po žalovaném domáhal zaplacení částky celkem 10.255,- Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky

). Žalovaný od 1.1.2015 nehradí stanovené platby na výdaje spojené se správou domu a na opravy, rekonstrukce a modernizace domu. Tyto platby jsou představovány částkou 1.465,- Kč měsíčně. Dlužné platby za leden až březen 2015 žalobce požaduje souhrnnou částkou 4.395,- Kč, z níž žádá úrok z prodlení od 18.4.2015, tedy ode dne, kdy byla žalovanému odeslána upomínka ze dne 17.4.2015 o úhradu těchto částek. Dále žalobce žádá dlužné platby za měsíce duben až červen 2015, ve vztahu k nimž žádá také úrok z prodlení, ale z každé jednotlivé dlužné platby ve výši po 1.465,-Kč vždy od 21. dne příslušného měsíce, což odůvodňuje tím, že tyto platby a zálohy do fondu oprav jsou splatné vždy k 20. dni příslušného měsíce.

Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. V podstatných důvodech založil svou obranu na argumentaci, že ve stanovách žalobce není upraven způsob stanovení výše těchto plateb, které jsou vybírány formou dlouhodobých záloh, a že není stanoven žádný plán oprav, na které by tyto platby měly být určeny. Žalovaný se sice nebrání úhradám záloh do fondu oprav, kterými mají být vytvářeny rezervy na budoucí plánované opravy, ale měl by mít možnost kontroly nad tím, jakým způsobem je s těmito platbami nakládáno, přitom tyto platby (částky uhrazené do fondu oprav) by neměly být používány k úhradě veškerého hospodaření žalobce (na to jsou určeny jiné zdroje, např. krátkodobé zálohy a příspěvky). Na zálohových platbách uhrazených žalovaným do konce roku 2014 žalovaný žalobci přeplatil částku ve výši 17.700,- Kč. Současně do roku 2015 nebyly plánovány výdaje v podílu dosahující této částky. Podle názoru žalovaného zákon nezná pojem „fond oprav", takže platby vyžadované do fondu oprav nemohou být považovány za platby řádně stanovené. Ve výpočtovém listu platném od 1.1.2015 byla neplatná položka „fond oprav" nahrazena položkou „dlouhodobé zálohy na opravu domu", čímž podle názoru žalovaného žalobce uznal neoprávněnost doposud vyžadovaných plateb. Žalovaný pak argumentoval také tím, že dlouhodobé zálohy na opravu domu nebyly stanoveny a schváleny řádně, když nebyly sjednány způsobem stanoveným ve stanovách žalobce a také nebyl schválen žádný rozpočet ani plán oprav či výdajů na rok 2015 a další období, takže nemohly být určeny předpokládané náklady nutné pro rok 2015 a následující.

Stanovami společenství bylo prokázáno:

že stanovy byly schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek
ze dne 7.4.2014 v souladu s § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
článkem II. bod 1, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která vznikla dnem 1. července 2000 na základě zákona č. 172/1994 Sb., kterým se upravují některé

spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů");
článkem II. bod 2, že společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a dalších předpisech;
článkem III. bod 2 písm. c), že správou domu se rozumí mj. zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby s výjimkou vnitřního prostoru jednotek;
článkem III. bod 2 písm. h), že se správou domu rozumí vybírání zálohových plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené s údržbou a opravami společných částí domu a pozemku, popř. dalších, pokud jsou tyto zálohové platby z rozhodnutí vlastníků vybírány, vedení řádné evidence těchto plateb, vybírání odměny za zajištění správy domu,
článkem IV. bod 1, že orgány společenství jsou
a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění"),
b) výbor společenství (dále jen „výbor")
článkem V. bod 2 písm. e), že do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování mj. o výši zálohových plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popř. dalších, pokud jsou tyto platby z rozhodnutí vlastníků vybírány;
článkem V. bod 7, že shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků;
článkem VIII. bod 2 písm. d), že člen společenství je povinen zejména mj. hradit stanovené platby na výdaje spojené se správou domu a stanovené finanční prostředky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak;
článkem X. bod 1, že zálohové platby podle článku VIII. odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a v termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak;
článkem X. bod 2, že podíl jednotlivých vlastníků na nákladech spojených se správou a údržbou domu se stanoví takto:
a) jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladů na správu domu,
b) jako podíl odpovídají velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů spojených s údržbou a opravami společných částí domu,
c) výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s bydlením týkající se dodávky tepla, vodného a stočného a osvětlení společných prostor, likvidace komunálního odpadu;
článkem X. bod 3, že o vyúčtování záloh podle bodu článku VIII. odst. 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně;
článkem X. bod 4, že nevyčerpaný zůstatek na zálohách na rekonstrukce a modernizace společných částí domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku. Dále jsou v tomto článku stanovena pravidla pro případ vypořádání tohoto zůstatku v případě změny vlastníka jednotky;
článkem XIII. bod 1, že tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek konaným dne 11.3.2014;

článkem XIII. bod 2, že tyto stanovy ruší původní stanovy společenství vlastníků jednotek schválené dne 15.6.2005 v plném rozsahu.

Listinou označenou jako upomínka, datovanou 11.2.2015 bylo prokázáno, že společnost o. vyhotovila listinu, jejímž obsahem je upomínka žalovaného, že k datu 11.2.2015 neuhradil platbu na dlouhodobou zálohu na opravy domu ve výši 1.465,- Kč za měsíc leden 2015.

Listinou označenou jako upomínka, datovanou dne 17.4.2015 a podacím lístkem bylo prokázáno, že společnost vyhotovila upomínku žalovaného o zaplacení částky 4.395,- Kč z titulu dlouhodobých záloh na opravy domu za období leden až březen 2015. Dne 17.4.2015 pak tato společnost podala k poštovní přepravě zásilku určenou k doručení žalovanému.

Listinou označenou jako vyjádření k upomínce ze dne 17.4.2015 bylo prokázáno, že žalovaný reagoval na upomínku vyhotovenou společností s.r.o. dne 17.4.2015 a vyjádřil svůj nesouhlas s oprávněností požadovaných plateb a uvedl k tomu své argumenty. Toto vyjádření žalovaného je datováno 27.4.2015.

Soudu byly předloženy evidenční listy platné od 1.12.2014, od 1.1.2015, dále evidenční list platný do 31.7.2015 a evidenční list platný od 1.8.2015, všechny se týkají bytové jednotky ve vlastnictví žalovaného a je v nich mj. uvedeno, že výše dlouhodobé zálohy na opravy domu činí 1.465,- Kč a že dlouhodobá záloha je splatná do 20. dne daného měsíce. Z těchto listin však soud nečiní pro věc žádná relevantní zjištění, když evidenční list má vůči vlastníkovi bytu pouze informační charakter o druzích a výších plateb souvisejících s bytem a povinnostmi vyplývajícími z jeho vlastnictví, nicméně pouze na základě evidenčního listu se nelze po vlastníkovi bytu domáhat splnění jakýchkoliv povinností, když rozhodujícími akty k založení povinnosti vlastníků jsou pouze rozhodnutí příslušných orgánů společenství vlastníků.

Také byl proveden důkaz:
- zápisem ze shromáždění vlastníků ze dne 18.2.2009, ze kterého vyplynulo, že na tomto shromáždění vlastníků byly od dubna 2009 zálohy do fondu oprav zvýšeny na částku 11,- Kč/m2;
- zápisem ze shromáždění vlastníků ze dne 25.3.2010, prezenční listinou k tomuto zápisu a usnesením přijatým na tomto shromáždění, ze kterých vyplynulo, že byly navýšeny platby do fondu oprav u dvoupokojových bytů na 810,- Kč, u třípokojových bytů č. 2, 4 a 6 na 983,- Kč a u ostatních třípokojových bytů na 989,- Kč;
- zápisem ze schůze shromáždění ze dne 23.6.2015, ze kterého vyplynulo, že na této schůzi nebylo řešeno nic ve vztahu k výším plateb na dlouhodobé opravy.

Zápisem ze schůze shromáždění vlastníků ze dne 20.4.2011, prezenční listinou a usnesením z tohoto shromáždění bylo prokázáno, že na této schůzi bylo přítomno 15 z 18 vlastníků, mj. nepřítomen byl žalovaný. Bylo hlasováno o návrhu na zvýšení příspěvku vlastníků do fondu oprav, tomuto hlasování bylo přítomno 14 vlastníků se spoluvlastnickým podílem o velikosti 106656/135930, což je 78,46%. Pro návrh na zvýšení poplatků do fondu

oprav se vyslovilo 11 vlastníků se spoluvlastnickým podílem 82515/135930, tj. 77,36% přítomných, což je více jako tříčtvrtinová většina přítomných, a zvýšení poplatků tak bylo schváleno. Proti návrhu se vyslovili tři vlastníci s podílem 24194/135930, což je 22,63%. Tímto hlasováním tak byl zvýšen poplatek do fondu oprav tak, že pro dvoupokojové byty činí 1.200,- Kč měsíčně, pro třípokojové byty v domě 1081 činí 1.456,- Kč měsíčně a pro ostatní třípokojové byty činí 1.465,- Kč měsíčně, a to od 1.7.2011.

Dále byly provedeny důkazy listinami, a to
zprávou o činnosti výboru shromáždění vlastníků
na výroční schůzi dne 23.6.2015,
listinou čerpání fondu společenství a dlouhodobé zálohy k 31.12.2014,
listinou plnění plánu práce oprav a péče o dům v roce 2014 a plán práce oprav na rok 2015,
listinou návrh na rozdělení stávajícího zůstatku dlouhodobé zálohy,
listinou usnesení výroční schůze shromáždění vlastníků dne 23.6.2015,
listinou přehled předpisů záloh a jejich uhrazení a
listinou výpočtový list
nicméně ze všech těchto listin soud nečiní pro věc žádná relevantní skutková zjištění.

Mezi účastníky pak nebylo sporu o tom, že žalovaný je vlastníkem předmětné bytové jednotky o velikosti 3+1 v domě a dále nebylo sporu o tom, že od ledna 2015 žalovaný neplatí příspěvky na dlouhodobé zálohy na opravy domu.

Závěr o skutkovém stavu

Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky o velikosti 3+1 v domě
. Žalobce je právnická osoba vykonávající správu, provoz a opravy společných částí domu, v němž se nachází předmětná bytová jednotka. Na shromáždění vlastníků konaném dne 20.4.2011 bylo rozhodnuto o zvýšení příspěvku do fondu oprav u třípokojových bytů v domě č.p. 1082 na částku 1.465,- Kč měsíčně. Žalovaný od ledna 2015 tyto příspěvky neplatí.

Právní posouzení věci

V daném řízení jsou řešeny otázky vyplývající z existence spoluvlastnictví spočívajícího v rozdělení domu (nemovité věci) na dílčí vlastnické objekty (reálné části domu, spoluvlastnické podíly, jednotky). Jedná se o formu spoluvlastnictví odvíjející se od vlastnictví bytů (bytových jednotek), které bylo do 31.12.2013 upraveno v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a od 1.1.2014 je upraveno v § 1158 a násl. nového občanského zákoníku. Na právní poměry stávajících bytů ve vlastnictví je nutno aplikovat § 3028/2 nového občanského zákoníku, podle kterého není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Na další práva a povinnosti vlastníků jednotek se tak uplatní nová právní úprava, jakož i na úpravu společenství vlastníků (§ 3041 odst. 1 nového občanského zákoníku).

Podle § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

Podle § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů k účelu uvedenému v odst. 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 odst. 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně.

Podle § 1180 odst. 1 občanského zákoníku nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

V daném případě se předmětem řízení stalo posouzení, zda žalobce je oprávněn požadovat a vybírat od vlastníků jednotek příspěvky do „fondu oprav" posléze přejmenované na příspěvky na dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Žalovaný přitom svou obranu staví v podstatě na argumentu, že z ustanovení § 1180 odst. 1 nového občanského zákoníku mu povinnost platit takový příspěvek nevyplývá a že žalobcem požadovaný příspěvek v žalobcem požadované výši nebyl stanoven způsobem sjednaným ve stanovách.

Je skutečností, že za předchozí právní úpravy těchto otázek provedené zákonem o vlastnictví bytů byla v § 15 odst. 1 tohoto zákona upravena povinnost vlastníků přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, a v tomto směru úprava § 1180 odst. 1 občanského zákoníku se od původní úpravy bytového zákona nijak neliší. Odlišnost spočívá v tom, že předchozí právní úprava provedená v § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů upravovala výslovně i způsob tohoto přispívání, a to formou předem určených finančních prostředků jako záloh. Obdobné ustanovení občanský zákoník nemá, ale z absence takového ustanovení nelze dovozovat závěr, že by snad vlastníka jednotky neměla stíhat povinnost takové příspěvky na správu domu platit.

Za předchozí právní úpravy nebylo vůbec pochyb o tom, že se do těchto příspěvků zahrnovaly i příspěvky na vytváření rezerv na údržbu a potřebné budoucí opravy domu a společných prostor. Je zcela irelevantní, zda se tyto příspěvky označovaly jako „příspěvky do fondu oprav" – toto označení je pozůstatkem z doby hospodaření bytových družstev či stavebních bytových družstev, které při svém hospodaření využívaly systém fondového hospodaření, tedy ve svém účetnictví vytvářely určité fondy, které sloužily ke zprůhlednění vnitřních hospodářských poměrů stavebních bytových družstev, jednak k efektivní kontrole hospodaření stavebních bytových družstev, zejména dodržení účelovosti užití příslušných prostředků – anebo zda se tyto příspěvky označují za dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Smyslem a účelem těchto příspěvků je zajistit prostředky na potřebnou údržbu domu (společných částí či prostor) s bytovými jednotkami a takto vytvořené rezervy se používají na financování oprav, údržby a investiční výdaje, zejména rekonstrukce, modernizace domu a jeho příslušenství. Dřívější ustanovení zákona o vlastnictví bytů § 15 odst. 2 doporučovalo, aby výše záloh byla stanovena tak, aby byly kryty předpokládané

náklady. Přitom by však vlastníci jednotek ale měli důsledně zvážit technický stav budovy a kalkulovat jak s pravidelně se opakujícími náklady, tak i s náklady na modernizaci a podobné úpravy, neboť tímto způsobem se vytvoří dostatek peněžních prostředků pro splnění povinností vůči třetím osobám a nebude nutno dodatečného plnění. Psychologicky působí vždy lépe pravidelné příspěvky s případným úměrným přebytkem než nedoplatky.

Jen ze skutečnosti, že občanský zákoník po 1.1.2014 výslovně nestanoví formu hrazení takových příspěvků formou záloh, nelze dovodit absenci povinnosti takové příspěvky platit.

Dalším zásadním podkladem pro povinnost vlastníka platit příspěvky či vůbec jakékoliv platby je skutečnost, zda o takové povinnosti vlastníků bylo rozhodnuto v intencích existujícího spoluvlastnictví s ostatními vlastníky jednotek. Jde tedy o problematiku vyplývající z existence nuceného spoluvlastnictví a o způsob rozhodování v tomto spoluvlastnictví. Všichni vlastníci jednotek se ze zákona (dříve § 9 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, nyní § 1194 odst. 2 občanského zákoníku) stávají členy společenství vlastníků v domě, které je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Tvorba vůle této právnické osoby je odrazem hlasování vlastníků jednotek o záležitostech týkajících se společných částí domu a společných prostor a týkající se také správy domu a pozemku. Všichni vlastníci jednotek přitom tvoří shromáždění vlastníků jako nejvyšší orgán společenství vlastníků. Rozhodnutí přijaté shromážděním vlastníků (dříve hlasování vlastníků podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů) je rozhodováním, kterým se vytváří vůle plurality spoluvlastníků budovy. Na schůzích shromáždění vlastníků se přijímají rozhodnutí zásadní jak pro společenství, tak pro jednotlivé vlastníky jednotek. Každý z vlastníků jednotek má právo se schůze zúčastnit a hlasovat, přičemž při hlasování je ze zákona rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Přijatá rozhodnutí pak zavazují všechny spoluvlastníky budovy (vlastníky jednotek) i společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu.

Přehlasovaný spoluvlastník se pak takovému rozhodnutí musí podřídit. Zákon sice umožňuje přehlasovanému spoluvlastníku domáhat se u soudu rozhodnutí o záležitosti, o které rozhodlo shromáždění a přehlasovaný spoluvlastník s tím nesouhlasí (dříve § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, nyní § 1209 občanského zákoníku), nicméně není-li taková žaloba úspěšná, resp. nevyužije-li přehlasovaný spoluvlastník této možnosti vůbec, pak je povinností přehlasovaného spoluvlastníka se přijatému rozhodnutí podřídit.

Jestliže tedy v konkrétním případě na schůzi shromáždění vlastníků konané dne 20.4.2011 bylo potřebnou většinou rozhodnuto o placení příspěvků do fondu oprav (nyní přejmenované na dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu) a toto rozhodnutí nebylo žádným způsobem zpochybněno či napadeno žalobou u soudu – toto ostatně žalovaný ani netvrdil – pak je toto rozhodnutí závazné pro všechny vlastníky bytových jednotek. Ostatně nebylo sporu o tom, že až do 31.12.2014 žalovaný příspěvky podle tohoto rozhodnutí také platil.

Podle názoru soudu nemá význam pro meritum věci skutečnost, že o těchto příspěvcích a jejich výši bylo rozhodnuto již v r. 2011. Nedochází-li ke změně výše těchto příspěvků, není nutno podle názoru soudu o nich rozhodovat pro každý rok znovu. A byť

došlo v mezidobí ke změnám v právních předpisech upravujících bytové spoluvlastnictví, které měly za následek mj. nucenou změnu stanov společenství vlastníků (nové stanovy v důsledku úpravy provedené občanských zákoníkem od 1.1.2014 byly u žalobce přijaty dne 11.3.2014), není nutno měnit či jen formálně znovu přijímat rozhodnutí, která již byla učiněna v minulosti a které se měnit fakticky nemá, tedy které má zůstat stejné. Lze tedy zachovat kontinuitu rozhodnutí o výši příspěvku na správu domu (fond oprav, dlouhodobá záloha) přijatého dne 20.4.2011, a to i pro rok 2015.

Argument žalovaného, že mu nelze ukládat povinnost platit zálohy, ale že o jeho platební povinnosti může být rozhodnuto až poté, co bude provedeno vyúčtování a bude známa přesná výše dluhu, soud nepovažuje za správný. Žalovanému byla rozhodnutím většiny vlastníků jednotek uložena povinnost platit pravidelné měsíční platby na dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Pojem „záloha" je v tomto případě poněkud zavádějící, neboť tato platba má charakter pravidelné pevné platby, kterou se vytváří rezervy na budoucí potřeby údržby a oprav domu a zúčtovává se tehdy, dojde-li k čerpání na opravy. Přitom kladný zůstatek se převádí do dalšího období jako rezerva, záporný zůstatek je pak nutno pokrýt dodatečnými příspěvky vlastníků podle dohodnutých (hlasováním přijatých) pravidel. V tomto případě dochází k pravidelné spotřebě hrazených částek, jako např. u úhrad za spotřebované energie (voda, elektřina, plyn), u nichž je zapotřebí provést vyúčtování podle skutečné spotřeby v konkrétním období.

Lze tedy uzavřít, že je možno rozhodnout o povinnosti žalovaného uhradit každou jednotlivou měsíční platbu, kterou žalovaný žalobci neuhradil dobrovolně, i když nedošlo k vyúčtování za konkrétní určité období.

Konečně argumentoval-li žalovaný tím, že by mu měla být umožněna možnost kontroly, jakým způsobem žalobce hospodaří s přijatými částkami, přitom vyslovoval svou nespokojenost a nesouhlas s tím, jakým způsobem žalobce má s přijatými platbami nakládat, jde o argument, který pro rozhodnutí o platební povinnosti žalovaného relevantní není. Žalovaným subjektivně pociťovaná nemožnost kontroly hospodaření není důvodem pro jeho vyvázání se z těchto plateb. Možnost kontroly či dokonce ovlivnění způsobu hospodaření s přijatými prostředky může žalovaný uplatnit jinak, ať už cestou výkonu hlasovacích práv na shromáždění vlastníků nebo tím, že se takových nároků bude případně domáhat soudní cestou příslušnými žalobami.

Soud tedy s ohledem na shora rozebrané skutečnosti uzavřel, že žalovaného stíhá povinnost platit žalobci pravidelné měsíční platby ve výši po 1.465,- Kč jako příspěvek do „fondu oprav" či nyní pojmenované jako dlouhodobé zálohy, a to i pro rok 2015, a pokud tak žalovaný nečiní, tak ho ke splnění této povinnosti musí svým rozhodnutím zavázat soud.

Jestliže tedy žalovaný žalobci doposud neuhradil tyto platby za leden až červen 2015, tedy 7 plateb po 1.465,- Kč, celkem částku 10.255,- Kč, jejíž úhrady se žalobce podanou žalobou domáhá, bylo možno žalobě v tomto směru vyhovět.

Protože žalobce spolu s jistinami těchto plateb požadoval po žalovaném i úrok z prodlení jako jejich příslušenství, bylo nutno posoudit, zda a kdy se žalovaný dostal do

prodlení s jejich úhradou, aby ho ve smyslu § 1970 občanského zákoníku měla stíhat povinnost platit úrok z prodlení.

Žalobce úrok z prodlení požadoval ze souhrnu plateb za leden až březen 2015 ode dne 18.4.2015 v návaznosti na vyhotovení upomínky ze dne 17.4.2015, a dále z dalších plateb za duben až červen 2015 vždy od 21. dne v kalendářním měsíci. Žalobce přitom vycházel evidentně ze skutečnosti, že správcovská společnost] ¯ v evidenčních listech uvedla, že splatnost plateb je k 20. dni daného měsíce.

Jak už však bylo konstatováno dříve, evidenční listy nemají z pohledu vymáhání povinností žalovaného žádnou relevanci, neboť jde o listiny pouze informačního charakteru, přitom povinnosti v nich deklarované musí mít oporu v rozhodnutích nejvyššího orgánu společenství, resp. rozhodnutí vlastníků. Otázka splatnosti plateb na opravy, rekonstrukce a modernizace domu je řešena v článku X odst. 1 stanov žalobce účinných od 11.3.2014 tak, že tyto platby mají být hrazeny v termínech stanovených shromážděním. Žalobce však přes poučení poskytnuté mu soudem neprokázal, že by 20. den v daném měsíci byl den stanovený shromážděním, resp. že by vůbec shromáždění vlastníků o otázce splatnosti těchto plateb nějakým konkrétním způsobem rozhodlo.

Nezbylo pak tedy než otázku splatnosti těchto plateb, a to nejen ve vztahu k platbám za duben a červen 2015, ale též ve vztahu k platbám za leden až březen 2015, posuzovat podle § 1958 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého není-li ujednáno, kdy má dlužník splnit dluh, může věřitel požadovat splnění ihned a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu.

Soud tedy posuzoval, zda a kdy žalobce žalovaného vyzval ke splnění dluhu. Nebylo přitom možno vyjít z upomínek, které žalobce v řízení překládal k důkazu, neboť upomínka z 11.2.2015 se týká pouze platby za leden 2015 a nebylo u ní prokázáno, zda a kdy byla doručena žalovanému. Upomínka ze dne 17.4.2015 se týká pouze plateb za leden až březen 2015, tato upomínka sice byla doručena žalovanému, neboť na ni žalovaný reagoval dopisem ze dne 27.4.2015, ale tuto upomínku neučinil žalobce, nýbrž správcovská společnost. K úhradě plateb za období od dubna do června 2015 pak žalovaný nebyl před podáním žaloby vyzván vůbec, resp. nebyla soudu předložena žádná výzva k úhradě těchto plateb. Za této situace je nutno za kvalifikovanou výzvu k plnění považovat žalobu, resp. její rozšíření, v nichž byly tyto nároky uplatněny a které byly žalovanému doručeny soudem.

V žalobě byl uplatněn nárok na platby za leden až březen 2015, tedy částka v souhrnu 4.395,- Kč. Žaloba byla žalovanému doručena 30.8.2015. Povinnost žalovaného plnit bez zbytečného odkladu poté, co byl vyzván, tak nastala ke dni následujícímu po doručení žaloby, tzn. ke dni 1.9.2015. Do prodlení s úhradou této částky se tak žalovaný mohl dostat až dnem 2.9.2015, od kterého pak žalobci přísluší úrok z prodlení z částky 4.395,- Kč.

V rozšíření žaloby byl uplatněn nárok na platby za duben až červen 2015, tedy celkem částka 5.860,- Kč. Rozšíření žaloby bylo žalovanému doručeno dne 16.9.2015. Povinnost žalovaného plnit bez zbytečného odkladu poté, co byl vyzván, tak nastala ke dni následujícímu po doručení rozšířené žaloby, tzn. ke dni 17.9.2015. Do prodlení s úhradou této

částky se pak žalovaný dostal dnem 18.9.2015, od kterého pak žalobci přísluší úrok z prodlení z této částky.

Jestliže žalobce žádal úrok z prodlení od dřívějších dat, než která byla nyní konstatována, nezbylo než za tato dřívější období nárok na úrok z prodlení zamítnout.

Výše úroku z prodlení nebyla účastníky sjednána, proto by žalobci příslušel úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., tedy ve výši 8,05% ročně. Žalobce však žádal úrok z prodlení ve výši 7,05% ročně, což je méně, než na co má nárok, a takový žalobní požadavek nelze přestoupit. Výše úroku z prodlení tedy byla stanovena v souladu s žalobním požadavkem 7,05%.

Náklady řízení

O náhradě nákladů řízení by soud měl rozhodovat dle principu posouzení úspěchu a neúspěchu v řízení ve smyslu § 142 občanského soudního řádu, přitom by se nabízelo rozhodnutí dle § 142 odst. 3 o.s.ř., podle kterého měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části, a to s ohledem na skutečnost, že zamítnutí žaloby co do části úroků z prodlení je ve vztahu k celku procesním neúspěchem pouze nepatrným.

Nicméně bylo nutno primárně posoudit, zda žalobce splnil povinnost uloženou mu v § 142a o.s.ř., podle kterého žalobce, který měl úspěch v řízení o splnění povinnosti, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění. Splnění této povinnosti stanovené v § 142a o.s.ř. však žalobce soudu nedoložil. Ve vztahu k požadavku na zaplacení plateb za období ledna až března sice doložil upomínku ze dne 17.4.2015, která byla žalovanému doručena, avšak tuto upomínku neučinil žalobce, ale správcovská společnost. Ve vztahu k platbám za duben až červen 2015 pak takovou předžalobní upomínku a její odeslání žalovanému žalobce nedoložil už vůbec.

Soudu tedy nezbylo než o náhradě nákladů řízení rozhodnout tak, že žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nemá.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **je** možno **podat** odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v P , prostřednictvím soudu podepsaného, ve dvojím vyhotovení. Odvolání nemůže účinně podat ten, kdo se ho po vyhlášení rozsudku výslovně vzdal.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

V P dne 10.11.2015

samosoudkyně

Za správnost vyhotovení: M

OKRESNÍ SOUD