



### Odůvodnění:

Žalobce se žalobou podanou u zdejšího soudu dne 23.1.2013 na žalované domáhal zaplacení částky 64.481,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení a dále manipulačního poplatku ve výši 300,- Kč za upomínky, neboť žalovaná neplní své povinnosti vlastníka bytové jednotky.

Ze žalobních tvrzení vyplývá, že žalovaná neplatí úhrady stanovené na opravy a údržbu bytového hospodářství a platby za služby spojené s užíváním bytu. Za měsíce duben až prosinec roku 2011 a období leden až srpen roku 2012 dluží žalobci částku 64.481,- Kč a dále manipulační poplatek za dvě upomínky v celkové výši 300,- Kč (2x 150,- Kč).

Po poučení soudu dle § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. žalobce doplnil, že vznikl ze zákona, nemá prozatím ustanoveny žádné orgány, nebyly přijaty stanovy, proto lze vycházet ze vzorových stanov. Výši úhrad stanoví SBD Domažlice, ze strany vlastníků bytů, kromě žalované, je tento postup akceptován. Žalovaná dlouhodobě platby neplatí s tím, že SVJ nemá svůj účet, tudíž nebude peníze posílat na účet družstva.

Žalovaná nárok uplatněný v žalobě neuznala. Ve svém vyjádření uvádí, že ničím není doloženo tvrzení žalobce, že by žalované její povinnost vyplývala z jejího členství v SVJ ■■■. Ze žaloby není patrné, o jaké služby spojené s užíváním jednotky se jedná. Žalovaná dále namítala, že žalobce není v dané věci aktivně legitimován, odkazující na rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu s tím, že osobou aktivně legitimovanou žádat plnění „za služby spojené s užíváním bytové jednotky atd.“ je správce domu, v daném případě Stavební bytové družstvo Domažlice, IČ 040088. Jedná se tedy o osobu odlišnou od žalobce, který dle názoru žalované není ve věci aktivně legitimován, a proto je namístež žalobu již z tohoto důvodu zamítnout. Žalovaná ve svém vyjádření dále namítá, že SVJ ■■■ jí nikdy neposkytlo součinnost potřebnou ke splnění dluhu, žalovaná tedy není v prodlení se splněním žádného dluhu a z tohoto důvodu rovněž navrhuje žalobu zamítnout. Žalovaná se plnění dle svého tvrzení nevyhýbá, ale odmítá plnit na blíže neurčený účet, k němuž SVJ ■■■ nemá zřizovací nebo jiné právo, když ani neexistuje smlouva mezi SVJ ■■■ a třetí osobou ohledně místa plnění, takže existuje velká pravděpodobnost neoprávněného obohacování ze strany zřizovatele tohoto účtu.

Po provedeném řízení soud z výpisu z katastru nemovitostí zjistil, že žalovaná má ve vlastnictví bytovou jednotku č. ■■■ spolu s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti ■■■ v bytovém domě čp. ■■■ stojícím na stavební parcele č. ■■■ zapsaných na ■■■ pro obec a katastrální území Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

Z notářského zápisu ■■■, ■■■ sepsaného 15.7.2010 notářkou Mgr. ■■■ ■■■ soud zjistil, že se schůze shromáždění společenství zúčastnila pouze jediná vlastnice jednotky paní ■■■ (žalovaná), shromáždění tedy nebylo usnášeníschopné.

Z notářského zápisu sepsaného dne 3.2.2014 notářkou JUDr. ■■■ sp. zn. ■■■ soud zjistil, že shromáždění vlastníků jednotek v budově domu čp. ■■■ na stavební parcele ■■■ v katastrálním území Domažlice neschválilo stanovy společenství.

Z upomínky datované dnem 24.9.2012 žalobcem adresované žalované soud zjistil, že žalovaná byla vyzývána k úhradě dlužné částky týkající se plateb bytu v Palackého ■ byt č. ■ za období měsíců duben až srpen 2011 v měsíční částce 3.793,- Kč, celkem 18.965,- Kč a dále za upomínku v částce 150,- Kč, celkem tedy k úhradě částky 19.115,- Kč.

Upomínkou ze dne 25.10.2012 byla žalovaná vyzvána k úhradě dlužných částek souvisejících s vlastnictvím bytu č. ■ v Palackého ulici ■ a to konkrétně za období od září 2011 do srpna 2012, kdy měsíční platba činí 3.793,- Kč. Celkem žalovaná dluží na těchto platbách 45.516,- Kč. Žalovaná byla vyzvána k úhradě částky 45.666,- Kč, sestávající se ze shora specifikované částky a upomínkové platby ve výši 150,- Kč.

Z přehledné kalkulace zálohového předpisu za leden až srpen 2011 soud zjistil, že celkový měsíční předpis činí 3.793,- Kč, tato částka se sestává z platby do fondu oprav ve výši 199,- Kč, pojištění ve výši 14,- Kč, správa 100,- Kč, studená voda 710,- Kč, otop 1.640,- Kč, teplá voda 1.120,- Kč, společná elektřina 10,- Kč.

Po provedeném řízení, po zhodnocení všech provedených důkazů jednotlivě i v jejich vzájemných souvislostech, soud dospěl k závěru, že v daném případě není mezi účastníky sporu o výši předepsaných plateb, ale zejména, zda je žalobce aktivně legitimován k vymáhání žalobou uplatněného nároku. V dané věci je jednoznačné, že společenství vlastníků se ještě nesešlo, tedy soud má za prokázané, že shromáždění jako orgán společenství vlastníků jednotek nevzniklo, nedošlo ke schválení stanov společenství. Za takovéto situace plní funkci orgánu společenství družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, až do doby než budou orgány společenství zvoleny (§ 9 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, o vlastnictví bytů). Podle § 9a shora citovaného zákona je společenství mimo jiné oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek příslušným orgánem společenství, přičemž vlastník bytu dle § 15 citovaného zákona je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku s tím, že za tímto účelem vlastníci jednotek skládají určené finanční prostředky jako zálohu.

Pokud jde o vnitřní organizaci společenství vlastníků jednotek, zákon pro případ, kdy nejsou schváleny stanovy shromáždění, odkazuje na prováděcí předpis, kterým je nařízení vlády č. 371/2004, které stanoví vzorové stanovy, které upravují organizaci společenství. Žalovaná nepopírá, že jí převodem vlastnictví k bytové jednotce vzniklo členství ve společenství, je vázána povinnostmi člena společenství, který jí stanovy a samotný zákon ukládají. Je v dané věci zcela zřejmé, že žalovaná je vlastníkem bytové jednotky, stala se tedy i členem společenství vlastníků se všemi právy i povinnostmi, které členovi ukládají právní předpisy a stanovy společenství. Soud tedy uzavírá, že právní vztah, z něhož závazek hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování vznikl žalované vůči společenství okamžikem účinnosti vkladu jejího vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí. Žalobce jako společenství vlastníků jednotek vznikl řádně ze zákona, o jeho platném vzniku soud nemá pochyb. Žalobce, tedy společenství vlastníků jednotek, je subjektem vzniklým ze zákona; dle názoru soudu argumentace žalované týkající se nedostatku aktivní legitimace žalobce je tak lichá, neboť žalobce vznikl jako daný subjekt ze zákona a byť dosud nebyly schváleny stanovy společenství, právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády a v daném případě funkci orgánů společenství plní družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, a to až do doby, než budou orgány společenství zvoleny. Sama skutečnost, že společenství dosud nemá zvoleny orgány, neznamená, že žalobce není k podání

předmětné žaloby aktivně legitimován. Družstvo, jak bylo výše uváděno, je toliko orgánem žalobce. Žalobce jako subjekt je subjektem existentním, vzniklým ex lege. Je tedy nepochybné, že Stavební bytové družstvo Domažlice plní funkci orgánů žalobce, tudíž předepsáním záloh, zasláním upomínek pak postupoval zcela po právu, když v podstatě vykonává funkci statutárního orgánu žalobce.

V dané věci soud proto dospěl k závěru, že žaloba byla podána po právu, neboť žalovaná zcela evidentně dlouhodobě řádně a včas neplní své povinnosti vlastníka bytu vyplývající z § 15 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, o vlastnictví bytů a vzorových stanov. Povinnost hradit předmětné platby se váže k vlastnictví bytové jednotky, tuto povinnost mají tedy vlastníci dané bytové jednotky, vycházejí, jak bylo výše uváděno, ze zákonného ustanovení a vzorových stanov. V dané věci bylo bezpečně prokázáno, že žalovaná dlouhodobě řádně a včas neplatí požadované příspěvky, s jednotlivými platbami je v prodlení a dle názoru soudu by bylo v rozporu s dobrými mravy žalobě nevyhovět, neboť žalovaná měla-li pochyb, kdo je věřitelem, tedy kdo je oprávněn přijmout předmětné plnění, měla tyto platby složit buď do notářské úschovy či úschovy soudní (s odkazem na ustanovení § 568 obč.zák. účinného do 31.12.2013) tak, aby se nedostala do prodlení a postavení dlužníka s úhradou předmětných plateb souvisejících s vlastnictvím její bytové jednotky, když vlastnictví této jednotky zakládá její členství ve společenství vlastníků jednotek tedy žalobce. Žalovaná si musí být vědoma, že plnění za užívání předmětné bytové jednotky je její základní povinností a že je třeba tyto primární povinnosti vlastníka bytu, plynoucí ze zákona a vzorových stanov náležitě plnit.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem soud proto žalovanou zavázal k úhradě požadovaného plnění včetně příslušenství, tedy zákonného úroku z prodlení, s odkazem na ustanovení § 517 odst. 2 občanského zákoníku účinného do 31.12.2013, opíraje se o nařízení vlády č. 142/1994 Sb. Žalobce zároveň vynaložil částku 300,- Kč, která mu vznikla v souvislosti s neplněním povinností ze strany žalované, a to manipulační poplatek za odeslané upomínky. Žalovaná je rovněž s úhradou této částky v prodlení, žalobce však příslušenství z této částky nepožadoval. Vzhledem k tomu, že se jedná o účelně vynaložené náklady související s neplněním povinností ze strany žalované coby vlastnice předmětné bytové jednotky, soud i v tomto směru žalobě vyhověl a žalované uložil povinnosti zaplatit žalobci rovněž manipulační poplatek za upomínky v celkové výši 300,- Kč.

Výrok týkající se nákladů řízení vychází z ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce měl ve věci plný úspěch, tudíž mu náleží náhrada nákladů řízení v plném rozsahu tak, jak je ve výroku II. tohoto rozsudku uvedeno. Náklady řízení jsou představovány zaplaceným soudním poplatkem ve výši 3.240,- Kč, odměnou za právní zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění, ve výši 14.800,- Kč – 4 úkony právní služby po 3.700,- Kč (příprava a převzetí právního zastoupení, podání žaloby, účast při ústním jednání konaném dne 31.10.2013 a 3.4.2014), 4 režijní paušály po 300,- Kč dle § 13 citované vyhlášky, tj. 1.200,- Kč, cestovné dle § 13 citované vyhlášky ke 2 ústním jednáním na trase Klatovy – Plzeň a zpět, celkem 180 km při průměrné spotřebě benzínu 7,7 litru/100 km a ceně benzínu v roce 2013 36,10 Kč za 1 litr pohonných hmot a sazbě základní náhrady jízdy použitého osobního vozidla ve výši 3,6 Kč za 1 km jízdy dle vyhlášky č. 472/2012 Sb. a v roce 2014 ceně benzínu 35,70 Kč a základní sazbě ve výši 3,70 Kč za 1 km jízdy, tedy cestovné k jednání dne 31.10.2013 ve výši 574,20 Kč a k jednání dne 3.4.2014 ve výši 580,40 Kč, tj. celkem 1.154,60 Kč, dle § 14 citované vyhlášky náhrada za ztrátu času 8 půlhodin po 100,- Kč, tj. 800,- Kč a dle § 137 odst. 3 o.s.ř. DPH v celkové výši 3.770,50 Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o účelně

vynaložené náklady řízení k uplatnění práva žalobce, soud proto rozhodl tak, jak je ve výroku II. tohoto rozsudku uvedeno.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může podat oprávněný návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí, popř. návrh na nařízení exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., v platném znění.

V Plzni, dne 3.4.2014

Za správnost vyhotovení:  
Michaela Kropáčková

Mgr. Kateřina Horáková, v.r.  
samosoudkyně