



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Tihelkovou ve věci

- žalobců:
- d) **Ing. K. Ch.**, narozená xxx
bytem xxx
 - e) **A. G.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx
 - f) **V. G.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx
 - g) **A. H.**, narozená xxx
bytem xxx
zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx
 - h) **M. J.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx
 - i) **A. J.**, narozená xxx
bytem xxx
zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx
 - j) **D. K.**, narozená xxx
bytem xxx

zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

k) **L. K.**, narozená xxx
bytem xxx

zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

l) **R. M.**, narozený xxx
bytem xxx

zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

m) **J. M.**, narozená xxx
bytem xxx

zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

q) **M. S.**, narozený xxx
bytem xxx

zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

r) **M. Š.**, narozený xxx
bytem xxx

zastoupený obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

s) **J. V.**, narozená xxx
bytem xxx

zastoupená obecnou zmocněnkyní Ing. K. Ch.
bytem xxx

proti

žalovanému:

P. L., narozený xxx
bytem xxx

zastoupený advokátkou JUDr. Dagmar Žilkovou
sídlem nám. J. Žižky 2, 792 01 Bruntál

o 65 332 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žaloba se co do částky 16.844 Kč zamítá.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni d) Ing. K. Ch. částku 3.572,88 Kč, žalobci e) A. G. částku 3.572,88 Kč, žalobci f) V. G. částku 3.572,88 Kč, žalobkyni g) A. H. částku 893,22 Kč, žalobci h) M. J. částku 893,22 Kč, žalobkyni i) A. J. částku 3.572,88 Kč, žalobkyni j) D. K. částku 3.572,88 Kč, žalobkyni k) L. K. částku 893,22 Kč, žalobcům l) a m) manželům R. a J. M. částku 3.572,88 Kč společně a nerozdílně, žalobci q) M. S. částku 3.572,88 Kč, žalobci r) M. Š. částku 3.572,88 Kč a žalobkyni s) J. V. částku 893,22 Kč, a to v pravidelných měsíčních splátkách po 2.000 Kč, splatných vždy k 20. dni v měsíci počínaje od měsíce následujícího po měsíci, v němž tento rozsudek nabyde právní moci, pod ztrátou výhody splátek.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Česká republika – Okresní soud v Bruntále nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou u Okresního soudu v Olomouci dne 9. 1. 2014, která byla postoupena Okresnímu soudu v Bruntále jako soudu místně příslušnému, se žalobci domáhali po žalovaném P. L. zaplacení částky 65.332 Kč se zákonným úrokem z prodlení s odůvodněním, že žalobci i žalovaný jsou podílovými spoluvlastníky domu č. p. xxx na pozemku p. č. st. xxx v katastrálním území xxx jako spoluvlastníci se na základě dohody zavázali hradit měsíční úhrady ve výši, jako tomu bylo i do doby vlastnictví obce, přičemž v případě žalovaného se jednalo o platby ve výši 1.100 Kč na nákup uhlí, 150 Kč na plat topiče, 51 Kč na elektřinu ve společných prostorech, 20 Kč na vývoz jímky (celkem 1.321 Kč měsíčně) a 175 Kč ročně na kominíka, 331 Kč ročně na pojištění domu a 97 Kč ročně na úhradu daně z nemovitosti. Žalovaný řádně hradil až do poloviny roku 2009, od té doby však svou povinnost opakovaně porušoval a přes výzvy nehradil narůstající dluh. Dlužná částka se tak skládá z dluhu za rok 2009 ve výši 6.605 Kč (5 x 1.321 Kč), za rok 2010 ve výši 15.852 Kč (12 x 1.321 Kč), za rok 2011 ve výši 15.852 Kč (12 x 1.321 Kč), za rok 2012 ve výši 15.852 Kč (12 x 1.321 Kč), a za 8 měsíců roku 2013 do srpna 2013 ve výši 10.568 Kč (8 x 10.568 Kč) a dále z úhrady za kominíka v roce 2013 ve výši 175 Kč, pojistku za rok 2013 ve výši 331 Kč a daň z nemovitosti za rok 2013 ve výši 97 Kč).
2. Usnesením Okresního soudu v Bruntále ze dne 30. 6. 2015, č. j. 218C 15/2014-129, bylo řízení co do příslušenství v podobě zákonného úroku z prodlení zastaveno.
3. Usnesením Okresního soudu v Bruntále ze dne 1. 12. 2015, č. j. 218C 15/2014-213 soud připustil změnu žaloby, na základě které byl upřesněn petit žaloby tak, že žalovaná částka zůstala stejná, avšak povinnost měla být stanovena k jednotlivým žalobcům, nikoliv k žalobcům jako celku.
4. Usnesením Okresního soudu v Bruntále ze dne 12. 10. 2017, č. j. 218C 15/2014-227, bylo řízení zastaveno co do povinnosti žalovaného ve vztahu k žalobkyni I. K.
5. Usnesením Okresního soudu v Bruntále ze dne 27. 9. 2018, č. j. 218C 15/2014-261, ve spojení s opravným usnesením ze dne 18. 2. 2019, č.j. 218C 15/2014-275, bylo řízení zastaveno co do povinnosti žalovaného ve vztahu k žalobkyním V. Š. a M. P., a to k částce 5.444 Kč.
6. Žalovaný prostřednictvím ustanoveného opatrovníka k žalobě namítl promlčení nároku, zpochybnil doručení vyúčtování služeb, uvedl, že se neúčastnil domovních schůzí a není si tak vědom žádné povinnosti cokoliv hradit, neboť se smluvně zavázal toliko k úhradě kupní ceny. Navrhl proto zamítnutí žaloby minimálně co do promlčené částky.
7. Z kupní smlouvy a o zřízení věcného práva předkupního ze dne 11. 9. 2007, z výpisu z katastru nemovitostí, z evidence poplatků, z rozpisů dluhu, z předžalobní výzvy ze dne 13. 9. 2013, včetně dokladu o doručení, z pokladní knihy, ze zápisu za rok 2014, 2015, z rekapitulace příjmů za nájem a ostatní platby za rok 2014, z rekapitulace příjmů a výdajů za rok 2013, ze zápisu o schůzi spoluvlastníků ze dne 19. 12. 2018, z vyjádření spoluvlastníků k vyjádření odpuštění dluhu, z písemného vyjádření k soudnímu jednání, z pojistné smlouvy včetně dokladu o úhradě pojistného za rok 2013, z dokladů o zaplacení daně z nemovitosti za rok 2013, z dokladů získaných od paní K. a rozpisu zálohových plateb, z předběžného návrhu plateb z března 2008 a předpisu plateb od května 2008, z vyúčtování uhlí za roky 2007 – 2014, z dokladů o nákupech uhlí za totožné období a dokladů o účtování jednotlivých položek v letech 2007 – 2014 a z prohlášení vlastníka, soud zjistil následující skutkový stav věci, který považuje za prokázaný:
8. Obec xxx jako prodávající a žalobci i žalovaný spolu s dalšími osobami, kteří v mezidobí přestali být účastníky tohoto řízení, jako kupující uzavřeli dne 11. 9. 2007 kupní smlouvu, na základě které kupující nabyli objekt bydlení č. p. xxx na pozemku p. č. st. xxx i tento zastavěný pozemek v obci xxx a v katastrálním území xxx, a to do podílového spoluvlastnictví v poměru dle specifikovaných velikostí podílů. V daném domě se nacházelo celkem 14 bytů. Účastníci proto byli uvedeni jako spoluvlastníci předmětné nemovitosti i v katastru nemovitostí. Ke vzniku společenství vlastníků bytů nikdy nedošlo, ač prohlášení vlastníků bytových jednotek bylo sepsáno a podepsáno. Na jaře 2008 se připravoval návrh výše plateb ze strany jednotlivých

spoluvlastníků, dle kterého měla být platba za elektřinu společných prostor vázána na počet členů domácnosti (56 Kč/osoba), platba za topiče 150 Kč na domácnost, platba za jímku ve výši 20 Kč za osobu, platba za uhlí dle velikosti bytu: 1.350 Kč – 1.100 Kč – 800 Kč. Dále se počítalo s platbou daně přibližně v roční výši 420 Kč. Pojistná smlouva na celý dům byla uzavřena dne 25. 4. 2008. Dle pokladní knihy vedené od listopadu 2007 platili jednotliví spoluvlastníci náklady za uhlí, za topení, za pojištění, za daň nemovitosti, za elektřinu včetně jímky. Z pokladní knihy je zřejmé, jaké výdaje byly propláceny, a to jak pravidelné (daně, pojištění, elektřina, plat topiče, plat účetní), tak i mimořádné (výdaje na poštovné, revize, atd.) Na byt žalovaného připadala měsíční částka 1.321 Kč. Z pokladní knihy jednoznačně vyplývá, že poslední platba ze strany žalovaného na pravidelné měsíční výdaje byla provedena dne 12. 2. 2010 a byla započtena na nejstarší dluh, tj. na měsíce červen a červenec 2009, z každoročních plateb žalovaný uhradil řádně revize komínů, pojistky a daně až do roku 2012. Následně již nezaplatil v žalovaném období ničeho. Upomínkou ze dne 13. 9. 2013 byl žalovaný vyzván k zaplacení částky 65.322 Kč do 25. 10. 2013. Výzvu žalovaný převzal dne 30. 9. 2013. V roce 2013 činila daň z nemovitosti 1.420 Kč pro celý dům, za peněžní poukázku bylo zaplaceno 22 Kč, celkem tak z pokladny odešlo 1.442 Kč. Podíl žalovaného činí dle pokladní knihy 97 Kč. Pojistné za pojištění domu v roce 2013 činilo 4.612 Kč, poštovní poukázka 22 Kč, celkem tak z pokladny odešlo 4.636 Kč, podíl žalovaného činil 331 Kč (4.636 Kč /14 bytů). Vyúčtování v období let 2007-2011 dostával každý byt samostatně, poté bylo prováděno roční zúčtování za celý dům, z něhož byl zřejmý přehled plateb za jednotlivé byty, přehled dluhů a přehled výdajů strukturovaných dle účelu. V roce 2009 bylo zaplaceno na nákup uhlí 146.367 Kč, v roce 2010 142.502 Kč, v roce 2011 168.863 Kč, v roce 2012 110.712 Kč a v roce 2013 152.334 Kč, za elektřinu ve společných prostorách pak v roce 2009 18.664 Kč, v roce 2010 15.980 Kč, v roce 2011 24.255 Kč, v roce 2012 23.579 Kč a v roce 2013 21.523 Kč, za plat topiče 23.400 Kč ročně.

9. Ing. K. Ch. ve své účastnické výpovědi uvedla, že v roce 2007 jim obec nabídla odprodej bytů. Protože nevznikly bytové jednotky, byli všichni podílovými spoluvlastníky celého domu. Při přechodu do našeho spoluvlastnictví se vyšlo z praxe, která tam byla dosud ve vztahu k obci. I za trvání spoluvlastnictví se proto hradily příspěvky na uhlí, na topiče, na osvětlení společných prostor a na vývoz jímky, přičemž dále se prováděla roční platba ve výši 170 Kč na kominíka, 331 Kč na úhradu pojištění a dále příspěvek na daň z nemovitosti, která odpovídá výši podílu a tato částka odpovídala tomu, co každoročně sdělil finanční úřad. Po vzniku podílového spoluvlastnictví, se spoluvlastníci na několika schůzích společně ústně dohodli, že budou takto hradit i nadále, přičemž peníze byly shromažďovány u vyslychané, kdy tato měla na starost peníze a úhrady třetím subjektům. Každý rok prováděla vyúčtování toho, kolik bylo od jednotlivých spoluvlastníků vybráno, kolik bylo vyplaceno třetím osobám na jednotlivé služby a zbývající částka zůstala u ní a dosud byla používána na dluhy ostatních. Představuje určitý fond na mimořádné výdaje, případně tyto dluhy. Tuto ústní dohodu všichni dodržovali až do července 2009, kdy přestal platit žalovaný, B. přestali platit v březnu 2010 a jsou i další dlužníci.
10. J. M. v rámci své účastnické výpovědi uvedla, že byt nabyli od obce za poměrně příznivou cenu. Dům, který je evidován jako rodinný dům, se skládá ze 14 bytových jednotek, přičemž všichni jsou podílovými spoluvlastníky. Poté proběhly domovní schůze za účasti téměř všech účastníků včetně pana L. a bylo dohodnuto, že budou přispívat stejně tak, jak platili do té doby obci. Z důvodu exekucí na některé spoluvlastnické podíly, nemohlo vzniknout družstvo ani společenství vlastníků. Pokud jde o pravidelné úhrady, tyto se odvíjí od velikosti bytů, kdy u třípokojevého bytu se hradí na uhlí 1.350 Kč, u dvoupokojevého bytu 1.100 Kč a u garsonek 800 Kč s tím, že tato platba je ve stejné výši po stejnou dobu. Dále se platí za elektřinu ze společných prostor, a to je hrazeno podle počtu lidí v jednotlivých bytech. V daném případě byl taktéž problém, neboť nikdo nechtěl mít na sebe napsanou tuto elektřinu, a protože hrozilo odpojení a případně nutnost revize, vzala si na sebe hrazení elektřiny paní Ch.. Dále se hradí částka 20 Kč na osobu na vývoz jímky, ke kterému však již v současné době nedochází a tato

částka tak sloužila jednak k zakoupení prostředků určených do této jímký, a dále slouží k úhradě nákladů paní Ch. souvisejících se správou domu, tedy kopírování, doporučené dopisy apod. Dále se každý rok platí za revizi komínů, kdy se částka určená kominíkem rozpočte mezi jednotlivé byty, stejným způsobem se hradí také případné revize hasicích přístrojů apod. Daň si již platí asi od roku 2017 každý sám, a dále se hradí takto pojištění. Pojištění se taktéž dělí počtem jednotlivých bytů, kdy celková částka činí asi 5.000 Kč. Pokud jde o výběr mnou uvážených položek, tak ten vždy probíhal tak, že peníze byly hrazeny paní Ch., která vystavila příjmový doklad na uvedenou částku. Následně pak proběhlo vyúčtování, z něhož bylo zřejmé, kolik bylo vybráno od jednotlivých spoluvlastníků a kolik za jednotlivá období bylo vyúčtováno na jednotlivé položky. O vyúčtování byli spoluvlastníci informováni tak, že toto bylo vyvěšeno ve veřejných prostorách domu, aby se s ním mohl každý seznámit. Vyúčtování za jednotlivé byty se neprovádělo, neboť nebylo možné jej provést, když nebyly v domě měřiče tepla a vycházelo se toliko z ceny zakoupeného uhlí. Částky, které byly kladné, byly použity na nákup uhlí či další platby v následném období a tyto nebyly žádným způsobem vráceny. Tento způsob byl zvolen z důvodu, že se jednalo o nejlevnější variantu a v zásadě i nyní, ač se ceny uhlí neustále zvyšují, se hradí původní částky tak, jak byly v roce 2008. Zápisy ze schůzí se neporizovaly. Vyúčtování viselo na domovních dveřích, ale velmi často bylo strháváno neplatíči.

11. **Podle ustanovení § 139 odst. 1, 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku**, z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.
12. **Podle ustanovení § 100 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku**, se právo promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (§ 101 až 110). K promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat.
13. **Podle ustanovení § 101 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku**, pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.
14. Na základě provedeného dokazování má soud za prokázané, že mezi podílovými spoluvlastníky domu č. xxx ve xxx byla v roce 2008 uzavřena ústní dohoda řešící hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Touto dohodou byly dohodnuty úhrady na pravidelné náklady spojené s bytovým domem, a sice za uhlí, v závislosti na velikosti bytu, v případě žalovaného šlo o částku 1.100 Kč, na plat topiče ve výši 150 Kč za byt, na elektřinu společných prostor ve výši 51 Kč na osobu, což je i částka v případě žalovaného a za jímký ve výši 20 Kč měsíčně, jež zahrnovala úhradu dalších neplánovaných výdajů, prostředků do jímký, kancelářských potřeb, provozních věcí, platu účetní atd. Tímto způsobem měl přispívat každý ze spoluvlastníků, čímž vznikl fond obdobný fondu oprav, který se měl postupně navyšovat a z něj se pak měly hradit i další výdaje. Dále byly dohodnuty pravidelné roční úhrady daně, pojistky a revize komína. Tyto platby se nevyúčtovaly ve vztahu ke spotřebám jednotlivých bytů, pouze celkově, neboť nebyly měřiče jednotlivých spotřeb a následně se dělaly přehledy příjmů a výdajů tohoto fondu, který spravovala Ing. Ch.. Žalovaný nejprve hradil stanovené částky, i když ne pravidelně, naposledy však provedl úhradu pravidelné měsíční platby za červenec 2009, z ročních plateb má pak uhrazeno do roku 2012. Bylo tak prokázáno, že dluží za 5 měsíců roku 2009, celý rok 2010, celý rok 2011, celý rok 2012 a 8 měsíců roku 2013, celkem tedy 64.729 Kč (49 měsíců x 1.321 Kč) a na ročních platbách za rok 2013 pojistné ve výši 331 Kč, daň ve výši 97 Kč a kominické práce ve výši 175 Kč, celkem 603 Kč, resp. celkem 65.332 Kč.

15. V průběhu řízení však došlo k zastavení řízení ze strany tří žalobkyň v rozsahu jejich podílů ve výši 5.444 Kč u každé z nich, celkem 16.332 Kč. Proto sodu rozhodoval již pouze o částce 49.000 Kč.
16. Žalovaný však vznesl námitku promlčení, která byla soudem shledána důvodnou, neboť žalobou lze v souladu s ustanovením § 101 občanského zákoníku platného v době vzniku pohledávek požadovat zaplacení dlužných částek ve lhůtě 3 let zpětně, neboť v případě této smlouvy neplatí speciální právní úprava. Pokud tedy byla žaloba podána lednu 2014, jsou promlčeny všechny nároky za rok 2009 a 2010, a důvodnými by tam byly pouze nároky za rok 2011, 2012 a poměrnou část roku 2013, která je předmětem žaloby. Žaloba tak musela být zamítnuta co do částky 16.844 Kč, představující právě nároky za roky 2009 a 2010, ponížené o nároky těch 3 žalobkyň, vůči kterým bylo řízení zastaveno (matematicky vyjádřeno: $6.605 \text{ Kč} + 15.852 \text{ Kč} - \frac{1}{4} [(6.605 \text{ Kč} + 15.852 \text{ Kč})]$ -viz výrok I. tohoto rozsudku.
17. Důvodnou tak soud shledal žalobu co do částky 32.156 Kč, která byla rozdělena soudem mezi 9 jednotlivých zbývajících bytů, a tomu odpovídajícímu počtu podílových spoluvlastníků, kdy na jednotlivou domácnost připadala částka 3.572,88 Kč, která v případě manželů M. těmto připadá z titulu společného jmění manželů společně a nerozdílně a v případě spoluvlastníků – žalobců g), h), k) a s) pak ve výši $\frac{1}{4}$ této částky, jak vyplývá z výroku II. tohoto rozsudku.
18. O nákladech účastníků soud rozhodl dle ustanovení § 142 odst. 2 a § 146 odst. 2 občanského soudního řádu tak, že žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobci byli se svým nárokem úspěšní zhruba co do poloviny, zastaveno bylo z důvodů na jejich straně a není tak zde prostor pro přiznání náhrady nákladů řízení.
19. V řízení vznikly také náklady státu za ustanoveného opatrovníka, které budou řešeny samostatným usnesením. Protože však žalovanému nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení vůči žalobcům, nenáleží ani státu právo na náhradu jeho nákladů řízení.
20. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o. s. ř., přičemž soud umožnil žalovanému úhradu dlužné částky v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 2.000 Kč, a to s ohledem na jeho nepříznivý zdravotní stav a výši jeho příjmu v podobě důchodu. Splátky jsou sjednané pod ztrátou jejich výhody, což znamená, že nezaplacením některé splátky řádně, tj. v plné výši a včas, žalovaný tuto výhodu ztrácí a dluh je znovu splatný jednorázově.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, dvojmo ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Bruntále.

Nesplní-li žalovaný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může žalobkyně podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 občanského soudního řádu).

Bruntál 1. dubna 2019

Mgr. Jana Tihelková v. r.
samosoudkyně

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 19.06.2019, ve výroku II. 1. splátka vykonatelnosti dne 21.07.2019. Připojení doložky provedla Monika Morbicová dne 18.11.2019.