Advokátní kancelář / Kvítková 124, 760 01 Zlín / Czech Republic

Mgr. Markéta Vojtášková

advokát

advokát zapsaný u ČAK pod ev.č. 13074

email [vojtaskova@advokatzlin.eu](mailto:vojtaskova@advokatzlin.eu) ; ID datové schránky pe9fxsn

mob.608 950 843, tel./fax.577 004 326

**Krajský soud v Brně**

**pobočka ve Zlín**

**prostřednictví**

**Okresní soud ve Zlíně**

**Dlouhé díly 351**

**63 02 Zlín – Louky**

**Ke sp.zn. 38 C 245/2017**

**Žalobce :** **Statutární město Zlín**

Nám. Míru 12, 761 40 Zlín

IČ: 00 28 39 54

*právně zastoupen JUDr. Petrem Fialou, advokátem*

*se sídlem Helferova 2040/13, Brno*

**Žalovaný :**  **Bytové družstvo Podlesí**

Podlesí V 5407, 760 05 Zlín

IČ: 26 29 55 63

*právně zastoupena Mgr. Markétou Vojtáškovou, advokátkou se sídlem Kvítková 124, 760 01 Zlín, u ČAK zapsána pod ev.č. 13074*

### **Ve věci : o z**aplacení částky 1,643.560,93 Kč

**Odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu ve Zlíně ze dne 21.12.2017, č. j. 38 C 245/2017-298**

**Elektronicky**

**I.**

**Vymezení napadené rozhodnutí**

Soud vydal dne 21.12.2017 rozsudek, kterým ve výroku I. Rozhodl tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 1,643.560,93 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem ve výši 2,8 % ročně z částky 736.501,46 Kč za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem ve výši 1,75 % ročně z částky 907.059,47 Kč za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku, a dále ve výroku II. rozhodl tak, že žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 197 331,50 do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Rozsudek byl žalovanému doručen prostřednictvím datové schránky jeho právního zástupce dne 10.1.2018.

Žalovaný proti uvedenému rozsudku tímto podává o d v o l á n í a to do všech jeho výroků-

Své odvolání tímto odůvodňuje následovně**.**

**II.**

**Vymezení odvolacích důvodů**

**Žalovaný spatřuje nesprávnost napadeného rozsudku vydaného Okresním soudem ve Zlíně dle § 205 o.s.ř. v tom, že rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá v nesprávném právním posouzení, soud prvního stupně také neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností a na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním.**

**III.**

**Nesprávné závěry soudu prvního stupně**

**a odůvodnění odvolání**

Soud dospěl k závěru, že **z obou smluv o poskytnutí půjčky ve znění jejich později uzavřených dodatků vznikla žalovanému povinnost poskytnuté peněžní prostředky žalobci vrátit a zaplatit sjednaný úrok**, a to způsobem v těchto smlouvách dohodnutým, tj. v případě prvně uzavřené smlouvy o půjčce od splátky splatné dne 25. 1. 2005 měsíčními splátkami ve výši 106 436 Kč splatnými vždy do 25. dne v měsíci s tím, že poslední splátka měla být zaplacena dne 25. 9. 2023, a v případě druhé uzavřené smlouvy o půjčce od splátky splatné dne 25. 5. 2004 měsíčními splátkami ve výši 130 944 Kč splatnými vždy do 25. dne v měsíci s tím, že poslední splátka měla být zaplacena rovněž dne 25. 9. 2023.

Přičemž k námitce žalovaného týkající se absolutní neplatnosti těchto právních úkonů podle § 39 obč. zák. **soud uvedl, že ji nesdílí a odůvodnil ji tak, že fakt, že ve smlouvách o sdružení sjednaný poměr budoucích spoluvlastnických podílů neodpovídá poměru vkladů či nákladů účastníky na společný záměr vynaložených, neznamená, že jsou tyto smlouvy pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatnými právními úkony. Soud k tomu dále uvedl, že pouhý - třebas i hrubý - nepoměr plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla strana druhá, nenaplňuje sám o sobě znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy a odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1653/2009 ze dne 31. 8. 2010).**

Dle soudu prvního stupně nelze po patnácti letech od jejich uzavření spatřovat absolutní neplatnost smluv o sdružení poukazem na jejich nemravnost spočívající zejména v nepoměru vzájemně poskytnutých plnění, přičemž absolutní neplatností těchto smluv pak zdůvodňuje absolutní neplatnost na ně navazujících smluv o poskytnutí půjček, když v době uzavření předmětných smluv o sdružení byli jedinými členy žalovaného žalobce a žalobcem stoprocentně vlastněná právnická osoba Správa domů Zlín, spol. s. r. o. Dle názoru soudu nebylo v té době jisté, že se členy žalovaného (družstevníky) stanou i jiné osoby. Pokud by k tomu nedošlo, byl by to žalobce sám, kdo by nakonec (zřejmě prostřednictvím svých dalších členských vkladů) financoval výstavbu předmětných bytových domů. Dle názoru soudu se pak v době, kdy se další osoby stávaly členy žalovaného a smlouvy o sdružení stanovující naříkaný nepoměr vzájemných plnění již byly uzavřeny a se mohly tyto osoby o tomto stavu samy přesvědčit, kdyby chtěly, a tím, že se rozhodly stát členy žalovaného, podle přesvědčení soudu projevily vůli takto nastavené poměry ve vztazích mezi žalobcem a žalovaným akceptovat. **Z uvedeného hlediska tak nelze předmětné smlouvy považovat za smlouvy, které by odporovaly obecně uznávaným pravidlům slušnosti a obecným morálním zásadám demokratické společnosti, tj. za smlouvy odporující dobrým mravům** (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 664/2002 ze dne 27. 11. 2003).

Dále soud dospěl k závěru, že **nárok žalobce nezanikl započtením**, neboť žalovaným učiněných celkem osm úkonů k započtení je nejen v případě prvních pěti neplatných pro neurčitost, ale současně je ve všech osmi případech nezpůsobilých vyvolat zamýšlené právní účinky, tj. zánik vzájemných pohledávek účastníků, neboť žalovaným tvrzené pohledávky za žalobcem uplatněné k započtení ve skutečnosti nevznikly. Mezi náklady, na nichž by se měl žalobce podle dohody spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 podílet, nelze dle soudu totiž zahrnovat náklady na úroky z úvěrů (půjček) poskytnutých žalovanému žalobcem, což znamená, že v letech 2011, 2014 až 2016 žalovanému žádná pohledávka z titulu doplatku nákladů vynaložených při hospodaření se společnou věcí nevznikla a nemohl ji proto ani uplatnily k započtení, neboť jím tvrzená pohledávka za uvedená léta byla vždy nižší, než část úroků, které měl podle žalovaného žalobce platit. Stejně tak nejsou dle soudu náklady vynaložené žalovaným na odměny členům jeho statutárního orgánu, náklady, které by byly vynaloženy při hospodaření se společnou věcí, byť je jinak náplní činnosti žalovaného zajišťování správy společné věci. Po odečtení neprávem zahrnutého nákladu (na odměnách) k rozdělení připadajícího na žalobce žalovanému žádná pohledávka spočívající v doplatku podílu na nákladech při hospodaření se společnou věcí za rok 2012 a 2013 nevznikla.

**Žalovaný s těmito závěry soudu prvního stupně nesouhlasí a to z níže popsaných důvodů.**

**Argumentace k absolutní neplatnosti smluv o půjčce**

Žalovaný má za to, že v daném případě jsou vzhledem k hrubému nepoměru vzájemně poskytnutých plnění a vzhledem ke všem dalším souvisejícím okolnostem, zejména s ohledem na to, že žalovaný byl osobou ovládanou žalobcem, smlouvy o půjčce ze dne 7.10.2002 a ze dne 22.9.2003 ve znění jejich dodatků absolutně neplatnými právními úkony. Žalovaný se totiž domnívá, že nelze v daném případě posuzovat smlouvy o půjčce osamoceně, ale ve vztahu ke všem vzájemně souvisejícím okolnostem, zejména pak i ve vztahu ke smlouvám o sdružení a k tomu, že žalobce žalovaného za účelem společné výstavby založil.

Žalovaný považuje při posouzení této právní otázky týkající se absolutní neplatnosti za významné zejména to, že půjčky byly poskytnuty ze strany žalobce žalovanému, jakožto osobě, kterou žalobce v té době zcela ovládal, a to za tím účelem, aby žalovaný jakožto dlužník tyto půjčené peněžní prostředky investoval do pořízení společného majetku dle smlouvy o sdružení, přičemž se však měl majetek pořízený za tyto půjčené peněžní prostředky, resp. podílu na tomto majetku , stát de facto majetkem žalobce a nikoliv žalovaného. Výše rozdílu mezi výši investice a spoluvlastnickým podílem totiž odpovídá podílu investice z půjčky na celkové faktické investici do výstavby.

Vzhledem k tomu, že v době sjednání obou předmětných půjček byl žalobce osobou ovládající osobu žalovaného, nelze dle žalovaného posoudit předmětné smlouvy jen dle principů autonomie vůle s konstatováním, že o tomto hrubém nepoměru strany při uzavření smluv o půjčce a smluv o sdružení věděli. Uvedený závěr vzhledem k dalším okolnostem totiž by byl nespravedlivý. Na uvedeném nemůže nic změnit ani to, že by těmito právními úkony v podstatě poškodil jen sám sebe, pokud by neumožnil vstup dalším členům do družstva žalovaného. Žalobce totiž založil žalovaného právě již s tím záměrem, že inzeroval nabídku vstupu do družstva žalovaného.

Žalovaný opětovně v souvislosti s tím poukazuje na to, že o poskytnutí půjčky, jejímu účelu a také o jejich podmínkách rozhodly osoby, jenž současně v té době jednali za žalobce a to zásadně před vznikem žalovaného. Žalobce rozhodl o založení žalovaného za účelem realizace jeho záměru a současně o podmínkách smlouvy o sdružení (tj. o také o poskytnutí půjčky) na zastupitelstvu žalobce dne 27.6.2002. Samotné smlouvy o půjčce pak žalobce schválil na jednání zastupitelstva dne 29.8.2002. Žalobce zakládal žalovaného také již s tím, že ještě před jeho založením inzeroval nabídku členství u žalovaného.

Členské schůzi členové představenstva však nikdy předmětné smlouvy, tj. jak smlouvy o půjčce, tak i smlouvy o sdružení, předloženy k jejímu schválení nebyly. Ani vstupující členové nebyli s jejich obsahem seznámeni. Uvedené žalovaný v řízení tvrdil a žalobcem toto tvrzení nebylo nikterak vyvráceno.

Přes to však soud učinil zcela překvapivý závěr, že daný nepoměr mezi náklady a spoluvlastnickým podílem na nabytém majetku byl v daném případě „konvalidován“ autonomií vůle osob, které se rozhodly stát členy žalovaného a to v důsledku toho, že se členy žalovaného staly, přičemž tím akceptovaly nastavený poměr, když se mohly před svým vstupem dle soudu s takto nastavenými poměry seznámit.

Žalovaný namítá, že uvedený závěr soudu nemá žádnou oporu v provedeném dokazování. Soud v řízení neučinil žádné skutkové zjištění, o které by bylo možno tento závěr opřít. Navíc se jeví uvedený závěr jako překvapivý, když ohledně významu těchto skutečností pro rozhodnutí soudu, soud účastníky nepoučil o nedostatku tohoto tvrzení. Předmětný závěr soudu tak dle žalovaného je nejen právně špatný, ale navíc vykazuje znaky svévole.

Žalovaný namítá, že absolutní neplatnost nelze zhojit následným jednáním a to navíc osob zcela odlišných od účastníků předmětného právního úkonu (neboť tak je nutno na členy žalovaného pohlížet) . Navíc znovu poukazuje na to, že vstupující členové neměli možnost se s předmětnými smlouvami při jejich vstupu do družstva žalovaného seznámit. Tyto smlouvy ani nikdy poté nebyly předloženy členské schůzi k jejich schválení. Skutečnost, že budoucí členové žalovaného se rozhodli vstoupit do tohoto družstva aniž by se řádně seznámili s těmito smlouvami ovšem nelze přičítat k tíži těchto členů. Je třeba si v dané věci totiž uvědomit to, že ohledně svého vstupu do žalovaného jednaly tyto osoby se zástupci Města Zlína, což pro všechny z nich byla taková autorita, které důvěřovaly. Žalobce tak dokonce nepochybně dokonce zneužil svého postavení a skutečnosti, které jednotlivým zájemcům při jejich vstupu do žalovaného deklaroval nedokládal žádnými listinami.

Žádná z těchto osob tedy neměla jakoukoliv vědomost o tom, že za investice do výstavby bytových domů nezíská žalovaný odpovídající majetkový podíl a že bude splácet půjčku, aniž by za tyto peněžní prostředky nabylo odpovídající majetkovou hodnotu. Většina osob vstupujících do družstva žalovaného se dokonce domnívala, že jim osobně či žalovanému žalobce po 20 letech od kolaudace bytových domů převede svůj podíl na jejich bytu za 1 Kč, neboť takto jim to na první schůzi bylo zástupci žalobce deklarováno.

Žalovaný se navíc nedomnívá, že nelze jednání ze strany žalobce omluvit tím, že sám nejednal zcela svobodně, neboť podmínkou poskytnutí dotace ze strany Státního fondu rozvoje bydlení bylo, aby žalobce by majoritním vlastníkem. Žalovaný k tomu namítá, že svoboda vůle v této věci nebyla na straně žalobce nikterak omezena. Především nikdo za žalobce nerozhodl, že si má o poskytnutí dotace žádat. Pokud soud dovodil, že účastníci „jen“ respektovali tuto podmínku pro poskytnutí dotace a pokud by ji nemuseli respektovat, že by sjednaný poměr nákladů vynaložených na výstavbu byl svázán s budoucím spoluvlastnickým podílem, nelze s tímto závěrem souhlasit. Především žalovaný poukazuje na to, že příjemcem dotace byl toliko žalobce a nikoliv žalovaný, a navíc za to uvedená argumentace neobstojí z toho důvodu, že žalobce mohl podmínky pro poskytnutí dotace sjednat s žalovaným i spravedlivě a to například tak, že by investoval tyto „půjčené“ peněžní prostředky do výstavby bytových domů sám a budoucí spoluvlastnický podíl, jenž by byl i takto majoritní, by byl odpovídající jeho výši investice. Podmínkou pro poskytnutí dotace totiž bylo „jen“ to, že příjemce dotace musí být majoritním vlastníkem zbudovaného bytového domu, ale nikoliv také, že případný další spoluvlastník musí investovat více než příjemce dotace.

Úvahy soudu týkající se tedy podmínek dotace a jejich dopadu při hodnocení porušení či neporušení dobrých mravů jsou dle žalovaného tedy zcela nelogické a jsou v rozporu se základními principy spravedlnosti.

Žalovaný poukazuje v souvislosti s uvedenou argumentací také na názor ústavního soudu, který se opakovaně vyjádřil, že ú**kolem soudů, zvláště posuzují-li ve své rozhodovací praxi spory mající základ v závazkovém právu, je nalézt v rámci konkrétního ekonomicko-právního vztahu jeho těžiště tak, aby byl nalezen nejen optimální užitek pro smluvní strany, ale aby bylo dosaženo – je-li to samozřejmě možné – jistého rovnovážného stavu. V intencích dané věci to znamená zjistit, co strany realizací smluvního vztahu sledovaly, čeho ve výsledku bylo dosaženo a zda lze takový výsledek považovat za spravedlivý.**

Pokud tedy v dané věci soud dospěl k závěru, že hrubý nepoměr plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá smluvní strana, může jen ve spojitosti s dalšími okolnostmi daného případu – nikoliv však sama o sobě – naplňovat znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy, pak nezbývá než vzhledem ke shora uvedenému dle názoru žalovaného uzavřít, že rozpornost s dobrými mravy zde naplněna byla, neboť jsou zde dány další jednání kolidující s dobrými mravy. Rozhodné pro tento závěr pak jistě není jen to, že žalovaný se s žalobcem dohodl, že si půjčí peněžní prostředky za odměnu ve výši sjednaných úroků za účelem jejich investice do výstavby, aniž by pak z této nabyl odpovídající spoluvlastnický podíl, ale i to, že žalovaný byl osobou zcela ovládanou žalobcem, který jej již založil s tím záměrem, že se bude realizován vstup dalších členů do družstva, kteří učiní majetkové vklady, jenž budou použity pro realizaci výstavby. S důsledky, jež jednání smluvních stran mělo a má na tyto ostatní družstevníky, však nikdo zájemce o vstup do družstva neseznamoval.

Žalovaný na podporu své argumentace odkazuje také na Nález Ústavního soudu, sp.zn. II. ÚS 2108/14, s právní větou : „**Jedním ze základních principů výkladu smluv je autonomie smluvních stran, která se projevuje též v tom, že prioritu má výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá (jsou-li samozřejmě možné oba výklady). Ani respekt k vůli smluvních stran se však nesmí příčit dobrým mravům (**[**§ 39 občanského zákoníku**](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obzfzygmmzz)**).**

**V rozporu s dobrými mravy může být i případ hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá smluvní strana.“**

**Dále žalovaný odkazuje také na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.1.2011, sp.zn. 30 Cdo 4065/2010, ve kterém Nejvyšší soud mimo jiné uvedkl, že ve** věci dobrých mravů má soud při respektování takového interpretačního náhledu nezbytně vždy důsledně **reflektovat i další okolnosti**, které souvisely, resp. doprovázely chování účastníků v předkontraktačním období, zejména pak při uzavření předmětné smlouvy. Uvedenou optikou logiky je potřeba pohlížet též na chování účastníků a pochopit jejich stimul, pohnutky.Uvedenou optikou logiky je potřeba pohlížet též na chování účastníků a pochopit jejich stimul, pohnutky, které je vedly k předmětnému smluvnímu jednání, jež po formálně právní stránce nakonec vyústilo v uzavření předmětné smlouvy.

Reflexe takového aplikačního náhledu se projevila i v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu prostřednictvím rozsudku ze dne 31. srpna 2010, sp. zn. 30 Cdo 1653/2009 (in www.nsoud.cz), v němž dovolací soud judikoval: „Platné právo neobsahuje právní institut neúměrného zkrácení (laesio enormis) řešící případy, kdy došlo ke sjednání příliš nízké kupní ceny, pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy. **Nelze ovšem vyloučit, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi daného případu (nikoliv však sama o sobě) již naplňovat znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy.“**

Tomuto verifikačnímu úsilí má dle názoru Nejvyššího soudu napomáhat i zásada volného hodnocení důkazů, která je obsažena v § 132 o. s. ř. a to tak, že důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Zásadě volného hodnocení důkazů, jak je obsažena v cit. paragrafu, však neodpovídá jen důsledné zhodnocení důkazů jednotlivě a dále všech důkazů v jejich vzájemné souvislosti, s přihlédnutím ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, co uvedli účastníci, **ale také i to, že předmětné hodnocení důkazů bude odpovídat i zásadám logického uvažování, že dílčí skutková zjištění, jakož i celkový závěr o skutkovém stavu budou dostatečně srozumitelně a z pohledu vyložené zásady a logického uvažování v odůvodnění písemného vyhotovení rozsudku v odpovídajícím způsobem vyložena,** což je zase důsledkem (k zásadě volného hodnocení důkazů se připínající) zásady tzv. dostatečného důvodu, která vyžaduje, aby každé pravdivé tvrzení bylo dostatečně zdůvodněno .

**K platnosti zápočtů označených v žalobě jako zápočet č. 1 až zápočet č. 8**

Žalovaný nesouhlasí se závěrem soudu, že žalovaným učiněných celkem osm úkonů k započtení je v případě prvních pěti neplatných pro neurčitost.

Uvedený závěr soudu je vzhledem k daným okolnostem projevem přepjatého právního formalismu.

**Veškeré právní úkony žalovaného k započtení a to Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.7.2014, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26.8.2014, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 29.9.2014, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 29.10.2014, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27.11.2014, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 29.2.2016, Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 28.12.2016 a Oznámení o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 17.3.2017, jsou dle žalovaného dostatečně určitými a srozumitelnými úkony.**

Soud se ztotožnil s  argumentací žalobce a svůj závěr opřel o rozsudek NS 32 Cdo 3082 / 2007 ze dne 10.4.2008 a s ním související rozsudek 32 Odo 1415/2004 ze dne 18.10.2005.

**Při posuzování tohoto sporu však nelze dle názoru žalovaného mechanicky přijímat uvedená rozhodnutí, ale je nutné také zkoumat, zda merito věci v těchto rozhodnutích je stejné.**

V uvedených případech totiž šlo dle žalovaného o zcela jiný spor ve věci zápočtu, kdy došlo k tomu, že ze zápočtu žalobkyně nelze ani zjistit vůči komu byl zápočet zamýšlen, když nerozlišuje mezi platbou žalované a třetí osobou, jež byla poskytnuta na účet žalobkyně. To byl důvod, že ze zápočtu nebylo zřejmé, která pohledávka proti které je započítávána, a v důsledku toho ani to, které vzájemně se kryjící pohledávky započtením zanikly.

Ve druhém z uvedených rozsudků je podstatou věci uznání závazku a jeho jednoznačná identifikace

V případě započtení učiněných žalovaným však byly závazky vůči žalobci jednoznačně a precizně identifikovány. Pohledávky, které měly zaniknout započtením, byly identifikovány také zcela jasně a zřejmě, koneckonců tyto pohledávky i sám žalobce dostatečně jasně specifikuje ve své žalobě ze dne 24.7.2017 v bodě 25. i bodě 83. I z toho je tedy naprosto zřejmé, že žalobci bylo dobře známo, které pohledávky zanikly započtením.

Ostatně tyto pohledávky žalovaného žalobce započítal do svého závěrečného účtu a nerozporoval.

Také údajný rozpor s určením, která pohledávka proti které byla započtena v případě, že šlo o více pohledávek je zatížena přepjatým formalismem. Z právních úkonů jednoznačně vyplývá, že zanikají pohledávky ve výši, ve které se vzájemně kryjí. Z tohoto hlediska se pak jeví naprosto nadbytečným uvádět konkrétní částku a event. i částku , která zbývá k úhradě.

Navíc pokud bylo ze strany žalovaného započítáno vícero pohledávek za žalobcem a nebylo v oznámení uvedeno, které tyto pohledávky zanikají, pak je namístě dle žalovaného aplikovat všeobecně uznávaný a v praxi zavedeného principu při úhradě dluhu, a to, že pokud není dlužníkem výslovně uvedeno, na který dluh hradí, tak je hrazeno vždy na nejstarší dluh.

Ustanovení § 35 obč. zák. totiž zřetelně deklaruje požadavek, aby se výklad projevu vůle (tam, kde není výslovně projevena vůle jiná) řídil právě logikou věci.

V případě zápočtu ze dne 26.7.2014 tak byly započteny závazky žalovaného v celkové výši 245.318,- Kč proti pohledávce období roku 2011, kdy z této pohledávky ve výši 338.296,80 Kč zůstalo po zápočtu neuhrazeno 92.978,80 Kč a celkově v součtu s ostatními pohledávkami za roky 2011,2012 a 2013 suma 803.682,57 Kč, což je také v zápočtu uvedeno.

Tak bylo žalovaným postupováno v časovém sledu až do úplného započtení všech vzájemných pohledávek.

Rozdíl daného případu s  případy z judikátů aplikovaných soudem je tedy nejenom v tom, že jde o jiný případ, který je potřeba posuzovat individuálně, ale také v tom, **že kompletní pohledávka žalovaného byla v jednom účetním období a v jednom roce zcela započtena**. **A také, že není tudíž rozpor v tom, že by nějaké její část zůstala k řešení.**

Navíc žalovaný poukazuje na to, že žalobce je členem žalovaného a v uvedeném období měl dokonce svého zástupce v představenstvu žalovaného a to vedoucího oddělení ekonomiky a majetku magistrátu města Zlína pana Ing. Chudárka. Nicméně již jako člen měl žalobce povědomost o hospodaření žalovaného, neboť prostřednictvím svých zástupců schvaloval hospodaření žalovaného na základě tabulek rozdělení nákladů a výnosů za jednotlivé roky na členských schůzích. Není tedy pochyb o tom, že věděl a z těchto podkladů musel vědět, které části té které pohledávky ještě zůstávají k řešení či ve vzájemném sporu, což bylo mimo jiné také problémem uvedených judikátů.

Žalobce ve své žalobě ze dne 24.07.2017 v bodě 83., který se této skutečnosti týká uvedl: „*Vzhledem k tomu, že žalovaný v zápočtech provedených v roce 2014 neurčil, která část které pohledávky za jednotlivé roky 2011 – 2013 zaniká, jde ve smyslu citovaných judikátů o započtení neurčitá a tudíž neplatná*“.

**Žalobce i soud však nezohlednil, že právě všechny pohledávky za jednotlivé roky 2011 až 2013 byly právě v tom roce 2014 kompletně započteny a není tedy pochyb, pokud odmyslíme právě přehnaný formalismus, že zápočet proběhl korektně a určitě**.

**K neexistenci vzájemných pohledávek žalovaného za žalobcem**

Žalovaný nesouhlasí se závěrem soudu, že žalovaným tvrzené pohledávky za žalobcem uplatněné k započtení ve skutečnosti nevznikly.

Pohledávky žalovaného za žalobcem dle názoru žalovaného vznikly a to na základě dohody účastníků, konkrétně dle z čl. III. Odst. 6 Dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí ze dne 1.9.2003 (dále jen jako Dohoda) a jedná se o pohledávku na nákladech vynaložených žalovaným při hospodaření s bytovým domy. Jedná se o pohledávku smluvní, byť tato má nepochybně oporu také přímo v zákoně.

Těžiště předmětného sporu pak dle názoru žalovaného spočívá ve výkladu předmětného ustanovení. Dohody podílových spoluvlastníků, která byla zpracována žalobcem a její znění bohužel není dostatečně precizní tak, aby nevyvolalo předmětný spor. Soud ovšem při výkladu této dohody v dané věci aplikoval výklad k tíži žalovaného, což však nemá dle jeho názoru v daném případě žádné opodstatnění. Žalovaný v souvislosti s tím, opět poukazuje na názor ústavního soudu, který se opakovaně vyjádřil, že **úkolem soudů, zvláště posuzují-li ve své rozhodovací praxi spory mající základ v závazkovém právu, je nalézt v rámci konkrétního ekonomicko-právního vztahu jeho těžiště tak, aby byl nalezen nejen optimální užitek pro smluvní strany, ale aby bylo dosaženo – je-li to samozřejmě možné – jistého rovnovážného stavu. V intencích dané věci to znamená zjistit, co strany realizací smluvního vztahu sledovaly, čeho ve výsledku bylo dosaženo a zda lze takový výsledek považovat za spravedlivý.**

V Dohodě je pokud jde o specifikaci výdajů uvedeno, že se jedná o „ veškeré výdaje spojené s byty ( nebo G,GS a BZU)“. Žádné přesnější či jiné vymezení předmětného pojmu mezi účastníky nebylo nikdy provedeno a nebyla uzavřena ani žádná další dohoda ohledně výdajů. Vzhledem ke znění tohoto ujednání má ovšem s ohledem na širší vzájemné okolnosti žalovaný za to, že je třeba toto ustanovení vykládat tak, že se měly mezi žalobce a žalovaného dělit veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními a veškeré výdaje spojené s byty vyjma bytů zvláštního určení bez ohledu na to, z jakého titulu té které straně vznikly. Strany tedy neomezovaly tyto výdaje k rozdělení toliko na výdaje související s hospodařením se společnou věcí, jak dovodil soud. Účastníci, resp. Žalobce užil tento termín zcela obecně, neboť nepochybně směřoval k jeho širšímu významu. Pokud by strany dle žalovaného měly v úmyslu si rozdělovat toliko výdaje související se společným hospodařením s bytovými domy, tak by uvedený termín nepochybně použily stejně tak, jak to učinily v odstavci 11. čl. III. Dohody a navíc by ve smyslu tohoto odstavce nebyl důvod, aby žalovaný předkládal rozvahu a výkaz zisku a ztrát, pokud by se žalobce neměl podílet na všech jeho výdajích spojených s garážemi a s byty.

Ostatně tento výklad odst. 6 čl. III. Dohody je dle názoru žalovaného nejen správný gramaticky, ale je správný právě z hlediska logického výkladu a významu.

Žalovaný totiž nebyl žalobcem zřízen k jiné činnosti než byla výstavba a správa společných bytových domů. V souvislosti s tím tedy vykonává žalovaný správu i části majetku žalobce a to v části představující podíl o velikosti 51%. Jeví se tedy zcela nepochopitelným, že by předmětnou dohodou strany přenesly veškerou finanční zátěž spojenou s výkonem či činností správy společné věci toliko na žalovaného, který by tak činnost představující správu podílu žalobce na společné věci prováděl pro žalobce zcela bezúplatně či bez náhrady a navíc by si sám nesl veškeré náklady související s touto činností a s výdaji s tím spojenými. S ohledem na to, že žalovaný je bytovým družstvem a žalobce je statutární město Zlín, neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se žalobce neměl podílet na všech nákladech spojených s dosažením příjmů z nájmu a tyto by přenášel na družstevníky. Dle žalovaného je nutno předmětné ustanovení vykládat nepochybně v širším smyslu, tj. že se jedná o veškeré náklady spojené se správou domu, zejména i z toho důvodu, že dohoda podílových spoluvlastníků výslovně neobsahuje ujednání, dle kterého by se žalovaný této náhrady výslovně vzdal či se zavázal tyto náklady připadající na žalobce nést sám.

Žalovaný znovu poukazuje na to, že jeho jedinou činností byla a je správa bytových domů. Lze předpokládat, že právě z uvedeného důvodu žalobce zvolil dle žalovaného možná trochu nešťastné řešení vzájemných nároků, což ostatně se týká v podstatě všeho co souvisí s výstavbou předmětných bytových domů, a to rozdělením veškerých výdajů spojených s garážemi a garážovými stáními a veškerých výdajů spojených s byty vyjma bytů zvláštního určení bez ohledu na to, z jakého titulu té které straně vznikly.

Žalovaný ovšem považuje tento výklad Dohody podílových spoluvlastníků nejen za nelogický, ale také za nespravedlivý, dle kterého by si žalovaný měl nést veškeré náklady, které má s byty sám, a žalobce by mu za jeho správu společné věci, kterou pro něj vykonává nic nehradil a ani by se nepodílel na jeho nákladech a hradil by si toliko náklady za materiál použitý při opravách či údržbě bytů či garáží či za služby poskytnuté v této věci třetími osobami.

Ve světle shora uvedeného pak dle žalovaného předmětné řešení patrně v době uzavření Dohody bylo žalobcem zvoleno jako nejvhodnější a nejspravedlivější řešení složitého vztahu mezi žalobcem a žalovaným. Nejvýhodnější řešení to nepochybně bylo pro žalobce i z toho důvodu, že takto žalobce měl jistotu stability nákladů spojených s činností žalovaného či přesněji je mohl dobře předvídat a tyto náklady byly nižší, než by byla obvyklá úplata za výkon správy bytových domů.. Navíc se jednalo o řešení, které bylo pro žalobce jednoduší, neboť v případě jiného řešení sjednáním úplaty za správu bytových domů, by musela být tato schválena zastupitelstvem. Navíc vzhledem k tomu, že formulace předmětného ujednání vytvořil žalobce, mělo by se toto ujednání v případě vícero možností jeho výklady vykládat k tíži žalobce.

Žalovaný v souvislosti s tím také poukazuje na to, že výklad čl. III. , odst. 6 Dohody týkající se výdajů, byl dlouhodobě mezi stranami nesporný, resp. žalobce nic výslovně nenamítal proti tomu, že žalovaný od doby, kdy výlučně vykonával správu společné věci, zahrnoval do výdajů k rozdělení i úroky z půjček a v podstatě všechny náklady, o kterých v daný účetní rok účtoval a netýkaly se bytů zvláštního určení.

Žalobci veškeré skutečnosti týkající se specifikace výdajů a také jejich rozdělení byl v rozhodném období dobře znám, neboť žalobce je doposud členem bytového družstva žalovaného a do konce roku 2014 měl svého zástupce v představenstvu družstva žalovaného. Žalobce jako člen bytového družstva žalovaného se v období týkajícího se vzniku nyní rozporované pohledávky žalovaného účastnil pravidelně všech členských schůzí a byl také účasten na jednání členských schůzí, na kterých byl projednáván hospodářský výsledek za příslušný účetní rok a hlasování o schvalování hospodářského výsledku, přičemž v žádném z dotčených let nehlasoval proti schválení hospodářského výsledku, a naopak v některých případech dokonce hlasoval pro schválení tohoto hospodářského výsledku a to i za účasti svého zástupce vykonávajícího funkci vedoucího odboru majetku a ekonomiky města. V souvislosti s tímto projednáváním hospodářského výsledku žalovaného pak byl žalobce nejen seznámen s konkrétní výší všech výdajů a příjmů, ale i s rozdělením těchto výdajů mezi žalobce a žalovaného, proti čemuž na schůzi nikdy nebrojil. Jediným podkladem pro stanovení výnosů a nákladů plynoucích s hospodařením se společnou věcí byla pro obě strany vždy tabulka obsahující položky výnosů a nákladů a jejich výsledné rozdělení pro příslušný kalendářní rok. Takto to bylo mezi stranami zaužíváno po celou dobu správy společné věci. Žalobce nikdy proti tabulce či údajům v ní uvedených nebrojil a nikdy hlavně nenamítal, že by skutečnosti v ní uvedené byly pro něj nesrozumitelné a neurčité.

K tomu žalovaný jen pro úplnost ještě doplňuje, že dané řešení rozdělením všech výdajů odpovídá i tomu, že jediný příjem žalobce, ze kterého může hradit své výdaje, přestavuje příjem z nájemného, jehož výši jednostranně stanovoval a stanovuje žalobce. Žalovanému dlouho nebyl znám ani mechanismus výpočtu výše nájemného a ve věci zjištění tohoto mechanismu stanovení výše nájemného musel dokonce v minulosti využít ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacích. Žalobce při rozhodnutí o výši nájemného označil byty nacházející se v domech, které mají žalobce a žalovaný ve spoluvlastnictví, jako byty městské a v rozporu s podklady a návrhy žalovaného stanovil nájemné v bytech na 8 Kč/m2, byť žalovaný navrhoval vycházeje z výše nákladů nájemné ve výši 17,91 Kč/m2. . Dále také žalobce stanovil nájemné za garáže a garážové stání, které dle dohod s žalovaným nemělo být ze strany žalobce vůbec požadováno, neboť členové družstva – žalovaného uhradili podíl na výstavbě garáží a garážového stání prostřednictvím dalšího vkladu a měli platit nájemné, jako ve sklepech, tj. 4,-Kč/m2. Žalobce však svým usnesením č. 523/16R/2003, které přijal v rozporu s ustanovením Dohody stanovil svým rozhodnutím cenu za pronájem garáží na dvacet let částkou 91.290,-Kč a cenu garážového stání stanovil na 60.690,-Kč , když pak ve smlouvách uzavřených s nájemníky tuto částku v rozporu se stanovenou výší nájemného zdvojnásobil, a následně tuto zdvojnásobenou částku od nájemníků také obdržel.

**Tímto rozhodnutím, který žalobce zcela ignoroval ekonomické potřeby žalovaného a bez jakýchkoliv pochyb dle názoru žalovaného určil, že z nájemného, z hospodaření se společnou věcí, nebude mít jednak žádný profit, ale bude se muset podílet na veškerých nákladech žalovaného**.

Pokud by žalobce se nepodílel na všech nákladech souvisejících s byty, tj. veškerých nákladech žalovaného, jenž mu vznikly při jeho činnosti, tak by to v konečném důsledku z důvodu nedostatečné výše příjmu stanoveného ve prospěch žalovaného, muselo vést pak k tomu, že by žalovaný nebyl schopen úvěr splácet a dostal by se do úpadku.

Dospěl-li tedy soud k závěru, že mezi náklady, na nichž by se měl žalobce podle dohody spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 podílet, nelze zahrnovat náklady na úroky z úvěrů (půjček) poskytnutých žalovanému žalobcem a náklady vynaložené žalovaným na odměny členům jeho statutárního orgánu, byť je jinak náplní činnosti žalovaného zajišťování správy společné věci, tak tento není správný.

Pokud jde o odměny statutárních orgánů žalovaného, tak tento závěr soudu není správný navíc i z toho důvodu, že tyto osoby vykonávají toliko činnost spojenou se zajišťováním správy společné věci, což v řízení bylo prokázáno a je tedy nesporné. Pokud tedy tyto osoby vykonávají toliko činnost, která bezprostředně souvisí s dosažením příjmu z nájemného pro žalobce, tak dle názoru žalovaného není žádný spravedlivý důvod, aby se žalobce na nákladech vynaložených na odměny členů statutárních orgánů nepodílel. Soud se ani dostatečně nezabýval tím, jak jsou tyto odměny sestaveny, tím že neprováděl důkazy jednotlivých dokladů, a kterou konkrétní činnost tyto osoby vykonávají.

**Pokud by soud dokazování doklady provedl, tak by z nich vyplynulo, že je takto odměňována činnost členů představenstva, která zahrnuje hlavně a zejména tyto činnosti: evidence a zajištění smluvních dokumentů k nájmům, p**řevody členských práv a povinností, žádosti o schválení nabyvatele na SMZ, ukončení nájemní smlouvy, nová nájemní smlouva, vyřazení z evidence, nový evidenční list, výběr poplatku, vyřazení ze SIPA, navedení na SIPO, zajištění podpisů na městě, předání smluvním stranám, poštovní služby, jednání s realitními makléři, poradenství převádějícím a nabyvatelům, a dále činnosti s v**yúčtováním služeb a to z**ajištění podkladů od dodavatelů služeb, odečet bytových měřidel, výpočet vyúčtovaní, předaní vyúčtování nájemníkům, vedení reklamačního řízení, vyplacení přeplatků, vymáhání nedoplatků, a dále vypracování rozdělení příjmů a nákladů podílových spoluvlastníků, evidence závad a zajištění oprav záručních závad a zajišťování oprav ostatních závad, kalibrace měřidel, činnost domovníka a revize vyhrazených technických zařízení.

**Pokud jde pak o úroky z půjček, tak se sice jedná o půjčky čerpané na výstavbu společné věci, avšak úroky vznikající s jejím splácením patří do veškerých výdajů žalovaného, které je nucen hradit, aby mohl vykonávat správu společné věci.**

Možná dle soudu nedává smysl to, aby se žalobce podílel na všech nákladech žalovaného a to konkrétně na nákladech souvisejících s úroky z prodlení z půjčky, kterou sám poskytl, ale dle žalovaného spíše nedává smysl a jeví se jako nespravedlivé to, aby žalobce na úkor žalovaného, který není podnikatelem a nemá žádný jiný příjem, získával prospěch z výkonu jeho činnosti spočívající ve správě společné věci a dále také z majetku zbudovaného z prostředků žalovaného aniž by mu za to poskytoval adekvátní náhradu.

Žalovaný nikdy netvrdil, že náklad v podobě úroků z úvěrů dle Smluv o půjčkách je nákladem, který vzniká průběžně z důvodu hospodaření s Bytovými domy, na němž by se měl podílet též žalobce jako spoluvlastník. Nicméně žalobce by se na nich měl podílet i z toho důvodu, že tyto úroky zahrnul, jak vyplynulo z posledních mimosoudních jednání mezi žalobcem a žalovaným v roce 2017 do celkových nákladů výstavby bytových domů a při výpočtu konečné ceny výstavby zahrnul do této částky i tyto úroky z půjček poskytnutých žalovanému. Žalovaný ovšem poukazuje na to, že žalobce se tak podílí jak vyplývá z jeho ekonomické úvahy vyjádřené v tabulce přiložené v odvolání , na této celkové hodnotě bytových domů podílem 51%, z čehož pak dle žalovaného logicky vyplývá, že by se také měl podílet i na nákladech spočívající v úrocích z půjčky. Pokud by výklad žalovaného nebyl takto přijat, pak by skutečně došlo k hrubému nepoměru v plnění smluvních stran, neboť by žalobce „opět“ získal majetek za prostředky vynaložené toliko žalovaným. Pro úplnost žalovaný uvádí, že ona hodnota celkové výstavby bytových domů není žádnou imaginární či již neaktivní hodnotou. Tato hodnota je velmi významná pro následné oceňování bytových domů např. pro účely budoucího vypořádání spoluvlastníků a nebo pro účely i případného narovnání vzájemných vztahů.

**V souvislosti s tím také žalovaný namítá, že ani argumentace, že se žalobce nemůže podílet na úrocích z půjčky proto, že by si půjčil sám sobě není na místě. Žalobce si totiž de facto v době poskytnutí peněžních prostředků půjčil sám sobě, neboť byl majoritním vlastníkem žalovaného. Pokud by tedy nedošlo ke vstupu dalších členů a žalobce by nadále byl vlastníkem žalovaného (jak dovozoval soud v souvislosti s posouzením dobrých mravů a hrubého nepoměru) tak by tyto náklady nesl zcela nepochybně. Žalobce by tak de facto byl jak v pozici věřitele, tak v pozici dlužníka.**

**Z těchto všech popsaných důvodů považuje žalovaný zařazení nákladů ve výši úroků z poskytnuté půjčky nejen za oprávněný a spravedlivý náklad spojený s byty určený k dělení mezi spoluvlastníky, kdy opačný výklad by pro žalobce představoval neoprávněnou výhodu ze svého nepoctivého a protiprávního jednání** .

Dle žalovaného soud také nesprávně věc právně posoudil, když rozhodl tak, že přiznal žalobci náhradu nákladů řízení.

Žalovaný poukazoval na skutečnost, že žalobce je statutárním městem a má své vlastní právní oddělení. V souvislosti s tím byl schopen si zajistit zastupování vlastními zaměstnanci, zvláště když disponoval ještě před podáním žaloby právní analýzou, která obsahuje veškerou argumentaci použitou žalobcem v předmětném řízení. Na základě toho má žalovaný za to, že dle konstantní judikatury neměl soud žalobci náklady řízení v daném případě i přes jeho úspěch přiznat, neboť se nejednalo o účelně vynaložen náklady.

**IV.**

**Návrh, jak má odvolací soud rozhodnout**

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti žalovaný navrhuje, aby Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, jako soud odvolací rozhodl tak, že rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 21.12.2017, č.j. 38 C 245/2017-298 se zrušuje a žaloba, kterou se žalobce domáhal zaplacení částky 1,643.560,93 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem ve výši 2,8 % ročně z částky 736 501,46 Kč za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem ve výši 1,75 % ročně z částky 907 059,47 Kč za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení, se zamítá. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení.**

Ve Zlíně 25.1.2018

Bytové družstvo Podlesí

v plné moci

Mgr. Markéta Vojtášková, advokátka

