



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Ivana Meluzína a soudců JUDr. Jaromíra Pořízka a Mgr. Evy Krčmářové ve věci

žalobce: **Statutární město Zlín**, IČO 00283924,
se sídlem náměstí Míru 12, 760 01 Zlín,
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Fialou,
se sídlem Helfertova 2040/13, Brno,

proti
žalovanému: **Bytové družstvo Podlesí**, IČO 26295563,
se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín,
zastoupený advokátkou Mgr. Markétou Vojtáškovou,
se sídlem Kvítková 124, 760 01 Zlín,

o zaplacení částky 1 643 560,93 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu ve Zlíně ze dne 21. 12. 2017, č.j. 38 C 245/2017-298,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v I. výroku **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve II. výroku **mění** tak, že žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení před soudem prvního stupně ve výši 82 178,50 Kč k rukám zástupce žalobce, advokáta JUDr. Petra Fialy, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalobci se náhrada nákladů odvolacího řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

1. V záhlaví označeným rozsudkem okresní soud uložil žalovanému, aby zaplatil žalobci částku 1 643 560,93 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 22. 7. 2017 do zaplacení, s úrokem ve výši 2,8 % ročně z částky 736 501,46 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem ve výši 1,75 % ročně z částky 907 059,47 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení (I. výrok) a nahradil mu náklady řízení ve výši 197 331,50 Kč (II. výrok). V rozsáhlém odůvodnění vysvětlil, že žalovaný započel proti svým závazkům ke splácení úvěrů poskytnutých žalobcem své tvrzené pohledávky z vyúčtování nákladů spojených s hospodařením s bytovými domy podle dohody podílových spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003, a to pohledávky za období let 2011 – 2013 a dále ze roky 2014, 2015 a 2016. Vzhledem ke skutečnosti, že tvrzené pohledávky žalovaného měly vzniknout ze smlouvy uzavřené v roce 2002, provedené zápočty soud prvního stupně právně posuzoval podle zákona č. 40/1964 Sb., tedy občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“). Žalovaný tvrdil nejprve vznik tří pohledávek, a to z vyúčtování nákladů za rok 2011 ve výši 338 296,80 Kč, za rok 2012 388 080,90 Kč a za rok 2013 ve výši 322 622,87 Kč, celkem tedy 1 049 000,57 Kč. V dopisech ze dne 26. 7. 2014 (s opravou dne 31. 7. 2014), 26. 8. 2014, 26. 9. 2014, 27. 10. 2014 a 27. 11. 2014, učinil úkon směřující k započtení své tvrzené pohledávky ve výši 1 049 000,57 Kč proti splátkám úvěru. Podle soudu prvního stupně tak z úkonů žalovaného nebylo patrné, která konkrétní část souhrnné pohledávky v důsledku těchto úkonů zanikla. Úkony směřující k započtení soud prvního stupně shledal neplatnými pro neurčitost podle § 37 občanského zákoníku. Za stěžejní nedostatek všech provedených zápočtů však považoval skutečnost, že pohledávky za žalobcem žalovanému nevznikly a neexistují. Žalovaný ve vyúčtováních nákladů za léta 2011 – 2016 uváděl také zaplacené úroky z úvěrů, které mu na výstavbu předmětných domů ve Zlíně - Podlesí, poskytl žalobce. Žalovaný tak do nákladů za rok 2011 zahrnul úroky ve výši 356 962,01 Kč, za rok 2012 ve výši 331 568,83 Kč, za rok 2013 ve výši 305 581,64 Kč, za rok 2014 ve výši 278 989,30 Kč, za rok 2015 ve výši 251 772,82 Kč a za rok 2016 ve výši 223 915,80 Kč. Podle soudu prvního stupně je však zahrnutí úroků z úvěrů poskytnutých na výstavbu domů mezi náklady spojené se správou bytů nesprávné. Podle odborné literatury patří pod pojem hospodaření se společnou věcí oprava, úprava, údržba, změna společné věci, investice do společné věci a náklady na věc (viz Švestka J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák M. a kolektiv. Občanský zákoník I. § 1-459. komentář. I. vydání. Praha C. H. Beck 2008, str. 769 a násl.). Do rámce hospodaření se společnou věcí nemohou spadat náklady vynaložené jedním z podílových spoluvlastníků na úvěr, který čerpal pouze on sám a k tomu, aby splnil výlučně svou povinnost sdužit potřebné peněžní prostředky na výstavbu společné věci. Nelze-li mezi náklady k rozúčtování spoluvlastníkům zahrnout úroky z úvěrů, znamená to, že v letech 2011, 2014-2016 žalovanému žádná pohledávka z titulu vyúčtování nákladů vynaložených při hospodaření se společnou věcí nevznikla. V roce 2011 totiž tvrzená pohledávka žalovaného činila částku 338 296,80 Kč, na úrocích však zahrnul do nákladů částku 356 962,01 Kč. V roce 2014 činila tvrzená pohledávka 187 513,96 Kč, úroky pak částku 278 989,30 Kč. V roce 2015 činila tvrzená pohledávka 122 009,19 Kč, úroky 251 772,82 Kč a v roce 2016 náklady 151 198,97 Kč a úroky 223 915,80 Kč. V letech 2012 a 2013, kdy tvrzená pohledávka převyšovala úroky, žalovaný podle soudu prvního stupně zahrnul do nákladů podíl na odměnách členům svého statutárního orgánu. Tyto náklady však nebyly vynaloženy při hospodaření se společnou věcí. Odměna statutárního orgánu žalovaného není z povahy věci nákladem vzniklým při hospodaření se sdílenými domy, ale důsledkem interního rozhodnutí žalovaného, kterým byla odměna stanovena. Po odečtení takto neprávem zahrnutého nákladu žalovanému ani v letech 2012 a 2013 vůči žalobci pohledávka nevznikla. Proto okresní soud uzavřel, že osm úkonů žalovaného směřujících k započtení jeho tvrzených pohledávek proti

úvěrovým splátkám nezpůsobilo předpokládané účinky a povinnost žalovaného zaplatit sjednané úvěrové splátky zápočtem nezanikla. Z těchto důvodů nalézací soud vyhověl žalobě.

2. Proti rozsudku podal žalovaný dne 25. 1. 2018 odvolání. Nesouhlasil se závěrem soudu prvního stupně o platnosti smluv o sdružení a setrval na tom, že smlouvy odporují obecně uznávaným pravidlům slušnosti a obecným morálním zásadám demokratické společnosti a tedy dobrým mravům. Namítal dále, že smlouvy o půjčce ze dne 7. 10. 2002 a ze dne 22. 9. 2003 jsou absolutně neplatnými právními úkony, neboť je třeba je posuzovat ve vztahu ke smlouvám o sdružení a s přihlédnutím k tomu, že žalobce družstvo (žalovaného) za účelem společné výstavby založil. Půjčky byly poskytnuty žalobcem žalovanému jako osobě, kterou žalobce v té době zcela ovládal. Byly účelově určeny k tomu, aby půjčené peněžní prostředky byly investovány do pořízení společného majetku podle smlouvy o sdružení, přičemž pořízený majetek se měl fakticky stát výlučným vlastnictvím žalobce. O poskytnutí půjčky a o jejím účelu rozhodly osoby, jež v té době jednaly za žalobce, ještě před vznikem žalovaného. Žalobce rozhodl o založení žalovaného a o podmínkách smlouvy o sdružení na zastupitelstvu dne 27. 6. 2002 a smlouvy o půjčce schválil na zastupitelstvu dne 29. 8. 2002. Členské schůzi žalovaného tak smlouvy o sdružení nebyly nikdy ke schválení předloženy. Ani členové později vstupující do družstva nebyli s jejich obsahem seznámeni. Přesto soud učinil překvapivý závěr, že nepoměr mezi náklady a spoluvlastnickým podílem na nabytém majetku byl v daném případě „konvalidován“ autonomií vůle osob, které se rozhodly stát členy žalovaného. Podle žalovaného nelze absolutní neplatnost smluv zhojit následným jednáním osob odlišných od účastníků právního úkonu. Žalobce nelze omluvit tím, že nejednal zcela svobodně, neboť podmínkou poskytnutí dotace ze strany Státního fondu rozvoje bydlení bylo, aby byl majoritním vlastníkem vystavěných domů. Příjemcem dotace byl toliko žalobce, který nestanovil podmínky pro žalovaného spravedlivě tak, aby jeho spoluvlastnický podíl odpovídal výši jeho investice. Hrubý nepoměr plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, je v rozporu s dobrými mravy i podle judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. V další části odvolání žalovaný zdůraznil, že úkony směřující k započtení jsou dostatečně určité a srozumitelné. V odkazovaných judikátech Nejvyšší soud řešil jiný skutkový stav, kdy nebylo možné ani zjistit, vůči komu byl zápočet zamýšlen. Mezi žalobcem a žalovaným v této věci byly závazky jednoznačně a precizně identifikovány. Žalobce ani soud nezohlednili, že všechny pohledávky za roky 2011 – 2013 byly kompletně započteny v jednom jediném roce 2014. Zápočet tedy proběhl korektně a určitě a jiný výklad by vycházel z přepjatého formalismu. Žalovaný nesouhlasil ani se závěrem, že tvrzené pohledávky mu ve skutečnosti nesvědčily. Podle něj vyplývají z čl. III odst. 6 dohody podílových spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 a jde o pohledávky plynoucí z nákladů vynaložených žalovaným při hospodaření s bytovými domy. Jedná se o pohledávky smluvní, byť mají nepochybně oporu také v zákoně. Těžiště sporu podle žalovaného spočívá právě ve výkladu předmětného smluvního ustanovení a bylo na soudu, aby zjistil, co strany realizací smluvního vztahu sledovaly, čeho ve výsledku dosáhly a zda lze takový výsledek považovat za spravedlivý. V dohodě je uvedeno, že se jedná o veškeré výdaje spojené s byty a přesnější vymezení nebylo mezi účastníky nikdy provedeno. Strany tedy neomezovaly výdaje toliko na výdaje související s hospodařením se společnou věcí. Neexistuje žádný rozumný důvod, pro který by se žalobce neměl podílet na všech nákladech spojených s dosažením příjmů z nájmu. Jedinou činností žalovaného byla a je správa bytových domů. Výklad čl. III odst. 6 dohody byl dlouhodobě mezi stranami nesporný, žalobce nenamítal nic proti tomu, že žalovaný od doby, kdy výlučně vykonával správu společné věci, zahrnoval do výdajů i úroky z půjček. Žalobci byl tento způsob dobře znám, neboť žalobce je doposud členem bytového družstva žalovaného a do konce roku 2014 měl svého zástupce v představenstvu. Byl tedy přítomen na jednání členských schůzí, na kterých byl projednáván hospodářský výsledek a účastnil se

hlasování o jeho schválení. Jediný příjem žalobce, ze kterého může hradit své výdaje, představuje příjem z nájemného, jehož výši jednostranně stanovoval a stanovuje žalobce. Žalovaný navrhoval zvýšení nájemného, žalobce však svým rozhodnutím ignoroval jeho ekonomické potřeby a určil, že žalovaný nebude mít z hospodaření se společnou věcí žádný profit. Pokud by se žalobce nepodílel na všech nákladech souvisejících s byty, žalovaný by v důsledku nedostatečné výše příjmu nebyl schopen úvěr splácet. Není správný ani závěr soudu prvního stupně, že do nákladů nemůže být zahrnuta odměna statutárního orgánu žalovaného. Statutární zástupci žalovaného vykonávají činnost, která bezprostředně souvisí s dosažením příjmu z nájemného pro žalobce. Žalovaný uzavřel, že zařazení úroků z poskytnuté půjčky mezi náklady je oprávněné a spravedlivé, neboť se jedná o náklad spojený s byty určený k dělení mezi spoluvlastníky a opačný výklad by pro žalobce představoval neoprávněnou výhodu získanou nepoctivým a protiprávním jednáním. Soud prvního stupně podle žalovaného také pochybil, pokud žalobci přiznal náhradu nákladů řízení, neboť žalobce je statutárním městem a má své vlastní právní oddělení. Byl schopen si zajistit zastupování vlastními zaměstnanci a náklady vynaložené na advokáta jsou neúčelné. Odvolatel navrhoval, aby rozsudek soudu prvního stupně byl zrušen, žaloba zamítnuta a žalobci uloženo nahradit žalovanému náklady řízení.

3. V doplňujícím podání ze dne 25. 3. 2019 žalovaný svou argumentaci precizoval, jiné odvolací důvody však již nespécifikoval.
4. Žalobce ve vyjádření k odvolání zdůraznil skutečnost, že Okresní soudu ve Zlíně již ve dvou rozhodnutích hodnotil platnost smluv o sdružení jako otázku předběžnou a k závěru o jejich neplatnosti nedospěl. V této souvislosti poukázal na řízení vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 9 C 8/2005. I kdyby byly smlouvy o sdružení posouzeny jako absolutně neplatné, není mezi nimi a smlouvami o půjčce taková souvislost, která by zakládala také neplatnost smluv o půjčce. Žalobce vyjádřil názor, že smlouvy o půjčce by nebylo možné shledat neplatnými, pokud by byly uzavřeny s bankou. Polemizoval s argumenty žalovaného o předložení smluv ke schválení členské schůzi družstva. K zápočtům provedeným v roce 2014 uvedl, že v součtu sice vyčerpaly tvrzené pohledávky za léta 2011 - 2013, v jednotlivých zápočtech však nebylo zřejmé, které konkrétní pohledávky mají zaniknout. V této souvislosti odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Odo 932/2006. Namítl, že žalovaným uváděný princip zániku nejstarší pohledávky nelze v případě započtení využít. K výkladu dohody o hospodaření se společnou věcí podpořil závěry soudu prvního stupně s tím, že širší výklad zastávaný žalovaným by šel nad rámec významu a obsahu písemného vyjádření vůle stran. Není správný ani názor žalovaného, že náklady na úroky ze smluv o půjčkách jsou vynakládány v souvislosti s bytovými domy, ve skutečnosti byly půjčky použity ke splnění vkladové povinnosti vyplývající z účasti ve sdružení. Nešlo tedy o náklady na pořízení majetku, ale o náklady na splnění vkladové povinnosti člena sdružení. Výklad čl. III odst. 6 dohody spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2013 byl řešen v řízení u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 11 C 82/2009. Žalobce navrhl, aby rozhodnutí soudu prvního stupně bylo potvrzeno.
5. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno k tomu oprávněnou osobou (§ 201 o.s.ř.), směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 o.s.ř.) a bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), v souladu s ustanovením § 212 a § 212a odst. 1 o.s.ř. přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení mu předcházející v mezích, ve kterých se odvolatel přezkoumání rozhodnutí domáhal i z důvodů, které nebyly v odvolání uplatněny, a po nařízeném jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.) dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

6. Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že řízení bylo zahájeno u Okresního soudu ve Zlíně, kterému dne 24. 7. 2017 napadla žaloba, jíž se žalobce proti žalovanému domáhal zaplacení částky 1 643 560,93 Kč s úroky a s úroky z prodlení. Žalobce vylíčil, že s žalovaným uzavřel dne 19. 8. 2002 smlouvu o sdružení, jejímž účelem bylo sdružit prostředky na výstavbu tří bytových domů. Obdobnou smlouvu na sdružení prostředků k výstavbě dalších tří bytových domů uzavřely strany dne 31. 10. 2002. Dne 7. 10. 2002 uzavřel žalobce s žalovaným smlouvu o půjčce, která je dle obsahu smlouvou o úvěru, a poskytl žalovanému finanční prostředky ve výši 21 milionů Kč. Žalovaný úvěr čerpal postupně ve dnech 14. 10. 2002, 21. 10. 2002, 25. 10. 2002, 19. 11. 2002 a 13. 12. 2002. Účelem úvěru bylo financování investičních nákladů spojených s výstavbou bytových domů. Úvěr byl použit na splnění vkladové povinnosti žalovaného vzniklé na základě smluv o sdružení. Úroková sazba byla sjednána na 2,8 % ročně, spláceno mělo být dlouhodobě podle splátkového kalendáře. Dne 22. 9. 2003 uzavřeli účastníci obdobnou smlouvu o půjčce, která byla podle obsahu smlouvou o úvěru. Žalobce se zavázal poskytnout úvěr do výše 33 milionů Kč, úvěr byl čerpán jen do výše 26,5 milionů Kč, a to na základě žádostí ze dne 24. 9. 2003, 17. 10. 2003 a 19. 12. 2003. Úroková sazba byla sjednána na 1,75 % ročně. Stavby byly dokončeny v roce 2003, žalobce se stal spoluvlastníkem bytových domů s podílem o velikosti id. 51/100, žalovaný se stal spoluvlastníkem s podílem o velikosti id. 49/100. Dne 1. 9. 2003 uzavřely strany dohodu podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí, jejímž účelem byla úprava práv a povinností při hospodaření a nakládání s domy. Žalovaný až do dne 25. 6. 2014 plnil řádně závazky ze smluv o půjčkách. Dne 23. 7. 2014 doručil žalovaný žalobci výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, v níž uvedl, že žalobce je povinen uhradit žalovanému na nákladech za správu za období roku 2011 částku 338 296,80 Kč, za období roku 2012 částku ve výši 388 080,90 Kč a za období roku 2013 částku ve výši 322 622,87 Kč. Součet těchto částek ve výši 1 049 000,57 Kč měl být uhrazen na bankovní účet žalovaného. Následně ve dnech 28. 7. 2014, 26. 8. 2014, 29. 9. 2014, 29. 10. 2014 a 27. 11. 2014, doručil žalovaný žalobci úkon směřující k započtení pohledávek z vyúčtování nákladů vynaložených při správě společné věci proti jednotlivým splátkám ze smluv o půjčkách. Dne 21. 12. 2015 doručil žalovaný žalobci výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, v níž uvedl, že žalobce je povinen uhradit žalovanému na nákladech za správu za období roku 2014 částku 187 513,96 Kč. Dne 29. 2. 2016 doručil žalovaný žalobci úkon směřující k započtení pohledávky z vyúčtování nákladů vynaložených při správě společné věci za rok 2014 proti splátkám ze smluv o půjčkách. Dne 7. 12. 2016 doručil žalovaný žalobci výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, v níž uvedl, že žalobce je povinen uhradit žalovanému na nákladech za správu za období roku 2015 částku 122 009,19 Kč. Dne 28. 12. 2016 doručil žalovaný žalobci úkon směřující k započtení pohledávky z vyúčtování nákladů vynaložených při správě společné věci za rok 2015 proti splátkám ze smluv o půjčkách. Dne 17. 3. 2017 doručil žalovaný žalobci výzvu k úhradě nákladů vynaložených při správě společných nemovitostí, v níž uvedl, že žalobce je povinen uhradit žalovanému na nákladech za správu za období roku 2016 částku 151 198,97 Kč. Dne 26. 4. 2017 doručil žalovaný žalobci úkon směřující k započtení pohledávky z vyúčtování nákladů vynaložených při správě společné věci za rok 2014 proti splátkám ze smluv o půjčkách. Žalobce považoval úkony směřující k započtení za neúčinné a snesl pro to argumenty v další části žaloby. Především namítl, že do nákladů na hospodaření se společnou věcí žalovaný „z nepochopitelných důvodů“ zahrnul i úroky, které jej zatížily na základě smluv o půjčkách, ač tyto půjčky nemají souvislost s hospodařením s vystavěnými bytovými domy. Přitom smlouvy o půjčkách byly uzavřeny proto, aby měl žalovaný k dispozici prostředky, které jako finanční vklad vkládal do vzniklých sdružení za účelem financování výstavby, nemají souvislost se správou domů pořízených

výstavbou. Žalobce označil úkony směřující k započtení za neurčité. Tvrzená dlužná částka 1 049 000,57 Kč sestává ze tří pohledávek za roky 2011-2013, což způsobuje neurčitost zápočtu ve smyslu závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 3. 2008, sp. zn. 32 Cdo 3082/2007. Žalobce také poukázal na ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku s tím, že započtení bylo provedeno na pohledávky nejisté nebo neurčité. Navíc mezi náklady spojené s hospodařením se společnou věcí žalovaný zahrnul i odměny členům orgánů společnosti, které nemohou být společným nákladem žalovaného a žalobce při hospodaření s domy, neboť jde o interní náklad žalovaného. Protože úkonem směřujícím k započtení nedošlo k zániku závazků žalovaného zaplatit dílčí splátky ze smlouvy o půjčce, žalobce v dalším obsahu žaloby vypočetl dlužnou částku a úroky z prodlení celkem na hodnotu 1 643 560,90 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 736 501,40 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení a z částky 907 059,47 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení a se smluvním úrokem ve výši 2,8 % ročně z částky 736 501,46 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení a ve výši 1,75 % ročně z částky 907 059,47 Kč od 22. 7. 2017 do zaplacení. Dne 30. 8. 2017 vydal soud prvního stupně platební rozkaz, který byl zrušen odporem žalovaného ze dne 12. 9. 2017. Již v odporu proti platebnímu rozkazu žalovaný namítal neplatnost smluv o půjčce ze dne 7. 10. 2002 a ze dne 22. 9. 2003. Uvedl, že žalobce byl osobou, která žalovaného ovládala. O poskytnutí půjčky rozhodly osoby, které současně jednaly za žalobce i žalovaného. Žalobce družstvo žalovaného založil za účelem splnění podmínek pro získání dotace od Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu bytových domů. Také při uzavření smluv o sdružení jednal žalobce současně i za žalovaného. Ačkoliv poměr finančních vkladů stran činil 33,54 % u žalobce a 66,46 % na straně družstva, žalovaný za to nezískal odpovídající podíl na věci – bytových domech - kde jeho podíl činí pouze id. 49/100 ve vztahu k id. 51/100 na straně žalobce. Žalovaný má za to, že smlouvy o půjčce jsou neplatné, protože svým obsahem i účelem obcházejí zákon. Na rozdíl od žalobce žalovaný setrvává na tom, že pohledávky zápočtem zanikly. V dohodě o správě společné věci jsou výdaje specifikovány jako veškeré výdaje společné s byty, garážemi, automobilovými stáními a s byty zvláštního určení. Jiné či přesnější vymezení pojmů strany nezavedly a žalovaný je tak chápe v širších souvislostech. V předchozích obdobích žalobce proti zahrnování úroků z půjček do výdajů ničeho nenamítal. Tento postup byl žalobci dobře znám, neboť je doposud členem bytového družstva a do konce roku 2014 měl svého zástupce v představenstvu. Pro žalovaného je jediným příjmem, ze kterého může hradit své výdaje, příjem z nájemného, jehož výši však jednostranně stanovuje žalobce. Námitky žalobce ohledně nesrozumitelnosti a neurčitosti provedení zápočtu žalovaný považuje za nemravné. Usnesením ze dne 24. 10. 2017, č.j. Ncp 310/2017-148, Vrchní soud v Olomouci rozhodl, že k projednání a rozhodnutí věci je příslušný Okresní soud ve Zlíně. Základ svých stanovisek strany rozváděly v doplňujících podáních, k informacím rozhodným pro posouzení věci však již nové skutečnosti nepřidávaly. Soud prvního stupně konal ve věci jednání dne 14. 12. 2017, rozsudek vyhlásil na odročeném jednání dne 21. 12. 2017.

7. Odvolací soud především odkazuje na velmi pečlivě zpracované odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně a na tam popsaná skutková zjištění (body 2. – 8. a 16. – 21. o uzavření smluv o půjčce, splácení půjček a vzniku dluhu na splátkách; body 10. – 15. o výstavbě bytů a o smlouvách o sdružení; body 22. – 23. o dokončení výstavby bytových domů a o jejich správě; body 48. – 59. o vyúčtování nákladů a výnosů z hospodaření s bytovými domy a o úkonech směřujících k započtení pohledávek). Tato skutková zjištění soudu prvního stupně nebyla odvolacími námitkami zpochybněna, odvolací soud je považuje za správná a nadále z nich vychází.

8. Odvolací soud pouze pro přehlednost shrnuje, že žalobce poskytl žalovanému v letech 2002 a 2003 dva úvěry, které žalovaný řádně splácel a doposud - podle výslovného vyjádření na jednání odvolacího soudu - splácí. Výjimku učinil v červenci, srpnu, září a říjnu 2014, v únoru a prosinci 2016 a v dubnu 2017, kdy se pokusil dosáhnout zániku závazku (úhrady splátek) prostřednictvím jednostranného úkonu směřujícího k započtení svých pohledávek. Vznik pohledávek odvíjel od tvrzeného žalobcova dluhu z vyúčtování ročních výnosů a nákladů ze smlouvy o správě společné věci, kterou strany uzavřely dne 1. 9. 2003.
9. Ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, odvolací soud posoudil právní poměry vzniklé přede dnem 31. 12. 2013 (přede dnem nabytí účinností zákona č. 89/2012 Sb.), jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, podle dosavadních právních předpisů, tj. zejména podle obchodního a občanského zákoníku účinných do 31. 12. 2013.
10. Také právní hodnocení soudu prvního stupně považuje odvolací soud za příléhavé a odkazuje na body 27. – 34. (o platnosti smluv o půjčce), 35. – 36. (o platnosti smluv o sdružení) a 41. – 45. (o nerozpornosti smluv s dobrými mravy) odůvodnění odvoláním napadeného rozsudku.
11. Odvolací soud považuje za příléhavý výchozí závěr o tom, že započtení pohledávek provedené jednostrannými úkony žalovaného v letech 2014, 2015, 2016 a 2017 se řídí právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013. Závěr, že započtení „představuje způsob zániku práv (pohledávek) a povinností (dluhů), podléhajících jinak dosavadní právní úpravě“, je souladný s judikaturou Nejvyššího soudu ČR. Ten v rozsudku ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 32 Cdo 5234/2016, formuloval a odůvodnil, že *„pro způsobilost pohledávek ze smluv k započtení je podle § 3028 odst. 3 věty první o. z. rozhodná právní úprava, kterou se řídí smlouvou založený závazkový právní poměr, z něhož pohledávka vznikla. Co do závěru, že kompenzabilita pohledávky ze smlouvy uzavřené v režimu předchozí právní úpravy se řídí dosavadními právními předpisy, se Nejvyšší soud ztotožňuje se svou rozhodovací praxí vztahující se k výkladu § 763 odst. 1 obč. zák., který téměř totožným způsobem upravoval vztah obchodního zákoníku a zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku (srov. v obecnější rovině důvody rozsudku ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 32 Odo 585/2005, uveřejněného pod číslem 50/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, a rozsudek ze dne 16. 11. 1999, sp. zn. 32 Cdo 2016/98, a konkrétně ve vztahu k předpokladům pro započtení pohledávek rozsudek ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 29 Odo 246/2005).“*
12. Také stěžejní úvahy soudu prvního stupně, které jsou obsahem bodů 66. – 76. odůvodnění jeho rozsudku, výstižně vychází z absence (neexistence) pohledávek žalovaného vzájemně se kryjících s pohledávkami žalobce.
13. Odvolací soud zopakoval dokazování dohodou podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2013. Jako společnou věc žalobce a žalovaný vymezili šest bytových domů „na Podlesí Jižních svazích Zlín“. Konstatovali, že v každém z domů je dvacet sedm nájemních bytů postavených s dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“ nebo „Fond“), navíc ve svou domech jsou dva byty postavené bez dotace. Strany potvrdily, že vzhledem k čerpané dotaci budou dodržovat podmínky, za nichž uzavřely smlouvy o sdružení a podmínky stanovené Fondem. Potvrdily také závazek po dobu 20 let od kolaudace ponechat všech 166 bytů výhradně k trvalému nájemnímu bydlení a byty zvláštního určení pronajímat osobám se sníženou schopností pohybu a orientace. Statutární město Zlín si vyhradilo právo určovat výši nájemného podle podkladů družstva. V článku III. odstavci 6. bylo ujednáno, že příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení budou výlučným příjmem žalobce, který se bude výlučně sám podílet na veškerých výdajích spojených s těmito byty. Příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání jsou

společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s nimi budou děleny mezi účastníky podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Příjmy plynoucí z nájmu bytů, vyjma bytů zvláštního určení, budou společným příjmem účastníků a stejně jako veškeré výdaje s těmito byty měly být mezi účastníky děleny v poměru podle jejich spoluvlastnických podílů. Správcem domů se stal žalovaný, který byl povinen do 28. 2. následujícího roku předložit vyúčtování nákladů a výnosů „spojených se společným hospodařením s bytovými domy“ za předchozí rok. Konstatování kogentnosti právní úpravy družstevního práva stranám nezabránilo ujednat, aby členové družstva před převodem členských práv informovali představenstvo a jeho prostřednictvím Statutární město Zlín, které mělo vydat „stanovisko k osobě nabyvatele členských práv.“ Změny či doplnění smlouvy vyžadovaly písemnou formu.

14. Z vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků odvolací soud zjistil, že jednotlivé položky neodpovídají ujednání článku III. odstavec 6. dohody o správě společné věci ze dne 1. 9. 2003. Žalovaný (jak zjistil již soud prvního stupně) netoliko považoval za náklady (výdaje) spojené s byty, které mají být mezi účastníky děleny, i náklady jím vynaložené v daném roce na splátky úroku z obou smluv o poskytnutí půjčky. Zahrnul však mezi náklady k rozdělení například také daň z příjmů, ačkoliv není zřejmé z jakého důvodu by se mělo Statutární město Zlín podílet na daňové povinnosti, která tíží Bytové družstvo Podlesí. Výdaje za byty zvláštního určení pak nejsou ve vyúčtování stanoveny podle skutečnosti, ale pouze koeficientem (snad podle poměru podlahových ploch), i když pro tento postup není opora v ujednání stran ze dne 1. 9. 2003. Na straně příjmů pak vyúčtování vůbec neobsahuje rozdělení příjmů z nájmeného za garáže a automobilová stání, přestože i zde měla žalobci podle dohody příslušet poměrná část ve výši 51/100. Navíc do výnosů ze správy bytů podle názoru odvolacího soudu nepatří ani kladné úroky z dalších majetkových účastí (členských vkladů) členů družstva. Tyto úroky, stejně jako další členské vklady odvolací soud považuje za podstatný zdroj výlučného majetku družstva. Vyúčtování správy společné věci tak neodpovídá ujednanému postupu, a proto z něj pohledávky žalovaného za žalobcem nemohou vzniknout.
15. Po vyhodnocení vzájemné souvislosti dohody o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2003 a jednotlivých ročních vyúčtování zpracovaných žalovaným nelze než potvrdit závěr soudu prvního stupně, že tvrzené pohledávky žalovanému nevznikly a jeho jednostranné zápočty nemohly přivodit zánik závazku ke konkrétním splátkám ze smluv o půjčce ze dne 7. 10. 2002 a ze dne 22. 9. 2003.
16. Odvolací soud považuje za správný i širší výklad soudu prvního stupně, který charakterizoval vztah žalobce a žalovaného jako koexistenci osoby ovládající a ovládané ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 Sb. (obchodního zákoníku účinného do 31. 12. 2013, dále jen “obchodní zákoník”). Lze dodat, že smlouvy mezi ovládající a ovládanou osobou nejsou neplatné v případech, kdy ovládající osoba prosadí svou vůli na úkor ovládané strany. Předpokládá se zpracování pravidelných zpráv o vztazích a dokonce v úvahu přichází i institut náhrady způsobené škody podle § 66a odst. 14 obchodního zákoníku. Argumentace žalovaného, který na neplatnosti smluv založil konstrukci svého odvolání, tak není případná.
17. Žalovanému lze rozumět potud, že jeho hospodaření bylo nad běžnou míru zatíženo ovládající osobou, která mimo nerovný smluvní základ fakticky rozhodovala především o rozhodné části příjmů z nájmu bytů. Dokonce si Statutární město Zlín vymínilo i kontrolu nad převody členských práv v družstvu, ačkoliv smluvní volnost členů družstva zákon neomezuje a ani statutární orgány družstva nemohou do převodu členských práv

družstevníků zasahovat. Žalovaný – podle výslovného vyjádření stran u jednání odvolacího soudu – si také přisvojil hodnotu ve výši 51/100 z dalších členských vkladů členů družstva.

18. Ani popsaná omezení žalovaného družstva v jeho právech a při jeho hospodářské činnosti však nemohla způsobit vznik pohledávek, které byly specifikovány v jednostranných úkonech směřujících k započtení ze dne 28. 7. 2014, 26. 8. 2014, 29. 9. 2014, 29. 10. 2014, 27. 11. 2014, 29. 2. 2016, 28. 12. 2016, a 26. 4. 2017. Jiné pohledávky žalovaný netvrdil, a i v případě, že by vznikly, k započtení proti svým závazkům je nepoužil. Smlouvy o půjčce ze dne 7. 10. 2002 a 22. 9. 2003 neplatné nejsou, ostatně (mimo projednávaný dluh) byly a jsou doposud žalovaným dlouhodobě spláceny.
19. K zásadní, opakované a z různých aspektů zdůvodňované námitce neplatnosti smlouvy o sdružení (a na ní navazujících smluv o půjčce a správě společné věci), odvolací soud podotýká, že žalovaný neformuluje právní závěry adekvátně ke vzniku a obsahu svého vztahu s žalobcem. Žalobce byl jedním ze dvou zakládajících členů družstva - žalovaného (druhým zakládajícím členem byla obchodní společnost, která již podle svého názvu spravuje byty ve vlastnictví či správě žalobce). Není rozumných pochyb o tom, že žalobce byl ovládající osobou žalovaného ve smyslu § 66a obchodního zákoníku. Žalovaný se však své argumentaci soustředil na prosazení neplatnosti uzavíraných smluv a nevyužil instituty, které upravují vztah ovládající a ovládané osoby. Pominul, že jednostranná nevýhodnost smluv mezi ovládající a ovládanou osobou nevede k jejich neplatnosti, ale - za splnění ostatních podmínek - může založit právo na náhradu způsobené škody.
20. Přitom nelze žalovanému upřít jisté racionální jádro jeho boje o vyšší ekonomickou samostatnost a o prosazení některých zásadních aspektů práv k družstevnímu majetku. Zvolený způsob konstrukce pohledávek ze správy společné věci a pokus o jejich započtení proti splátkám půjčky však o zákonnou ani smluvní úpravu opřen není.
21. Pro úplnost se k odvolacím námitkám žalovaného dodává, že opakovaly stanoviska vyjádřená již před soudem prvního stupně. Proti pozici žalovaného postavil již nalézací soud ucelenou argumentaci, kterou jeho námitky vyvracel. Odvolací soud se s touto argumentací ztotožňuje a nepovažuje za přínosné zabývat se komentováním jednotlivých tvrzení a judikatorních odkazů žalovaného. Poukazuje přitom na náleze Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 989/08, ze dne 12. 2. 2009, podle něhož *„není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná.“*
22. Výpočet výše dlužné částky lze z bodů 79. – 94. odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně bez výhrad převzít. Ke dni podání žaloby dlužil žalovaný žalobci na splatné jistinu z první smlouvy o poskytnutí půjčky částku ve výši 736 501,46 Kč, úrok z prodlení od 22. 7. 2017 z dlužné jistiny 736 501,46 Kč a smluvní úrok z této částky rovněž za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení. Z druhé smlouvy o poskytnutí půjčky dlužil částku ve výši 907 059,47 Kč, úrok z prodlení od 22. 7. 2017 z dlužné jistiny 907 059,47 Kč a smluvní úrok z této částky rovněž za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení.
23. Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v I. výroku jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil.
24. Soud prvního stupně přidal k odůvodnění výroku, jímž přiznal procesně úspěšnému žalobci náhradu odměny advokáta, úvahu o tom, že věc nebyla běžným sporem „ze smlouvy o úvěru (půjčce), neboť v jeho rámci bylo třeba ozřejmit řadu složitých právních otázek“. Odvolací soud má za to, že ani tato skutečnost nepřekoná závěr plynoucí z nálezů Ústavního soudu ze

dne 14. 3. 2013, sp. zn. II. ÚS 376/12, podle něhož „u statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy bez toho, aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým.“

25. Ústavní soud své rozhodnutí nevydal ve věci, kterou by bylo možné považovat za jednoduchou, a složitostí projednávané materie rozhodnutí o náhradě nákladů řízení nepodmínil. Proto odvolací soud ani v této věci nepovažuje náklady žalobce na zastoupení advokátem za účelně vynaložené. Nákladový výrok soudu prvního stupně změnil a procesně úspěšnému žalobci podle § 142 odst. 1 o.s.ř. přiznal toliko náhradu za zaplacený soudní poplatek ve výši 82 178,50 Kč (II. výrok).
26. Také v odvolacím řízení byl žalobce plně úspěšný, účelně vynaložené náklady mu však podle obsahu spisu nevznikly, proto odvolací soud podle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o.s.ř. rozhodl tak, že se žalobci náhrada nákladů odvolacího řízení nepřiznává (III. výrok).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je** dovolání přípustné, jestliže Nejvyšší soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

Brno, 4. dubna 2019

JUDr. Ivan Meluzín v.r.
předseda senátu