



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Zlíně rozhodl předsedou senátu Mgr. Jiřím Němcem jako samosoudcem ve věci

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

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

o zaplacení částky ve výši 1 643 560,93 Kč s příslušenstvím,

takto:

I. 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.

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 197 331,50 do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se na žalovaném domáhal zaplacení částky ve výši 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 a dále s úrokem ve výši 1,75 % ročně z částky 907 059,47 Kč za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení. Žalobu zdůvodnil tvrzením, že účastníci spolu uzavřeli v roce 2002 smlouvy o sdružení, jejichž účelem bylo sdružit prostředky na výstavbu celkem šesti bytových domů nacházejících se ve Zlíně na Podlesí. Výstavba těchto domů byla dokončena v roce 2003 a žalobce se stal jejich spoluvlastníkem s podílem id. 51 % a

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

žalovaný s podílem id. 49 %. Aby žalovaný dostal své povinnosti poskytnout do sdružení stanovené finanční prostředky, uzavřel s ním žalobce dvě smlouvy o poskytnutí půjčky.

2. Na základě první smlouvy o poskytnutí půjčky uzavřené dne 7. 10. 2002 poskytl žalobce žalovanému finanční prostředky celkem ve výši 21 000 000 Kč. Žalovaný se zavázal tyto peněžní prostředky žalobci dohodnutým způsobem vrátit a zaplatit úrok sjednaný ve výši 2,8 % ročně. Tato smlouva o půjčce byla měněna postupně uzavřenými dodatky. Naposledy se tak stalo dodatkem č. 3 ze dne 4. 1. 2005, jímž byla ujednána mimořádná splátka a stanoven nový splátkový kalendář.
3. Na podkladě druhé smlouvy o půjčce uzavřené dne 22. 9. 2003 ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 3. 2004 poskytl žalobce žalovanému finanční prostředky celkem ve výši 26 500 000 Kč, které měl žalovaný vrátit s úrokem ve výši 1,75 %, a to ve splátkách stanovených splátkovým kalendářem tvořícím přílohu dodatku č. 1 k této smlouvě o půjčce.
4. Podle tvrzení žalobce žalovaný až do 25. 6. 2014 plnil řádně své závazky z obou uzavřených smluv o půjčkách. Poté však učinil celkem osm jednostranných zápočtů svých údajných pohledávek vůči žalobci, vyplývajících z dohody podílových spoluvlastníků bytových domů uzavřené účastníky dne 1. 9. 2003, s pohledávkami žalobce představovanými jednotlivými splátkami poskytnutých půjček a úroků z nich (viz dále). Žalobce označil tyto zápočty za neplatné a uzavřel, že žalovaný v rozporu s ujednáním účastníků splácel v období od 25. 7. 2014 do 25. 7. 2017 obě půjčky dále popsáním způsobem:
5. V případě splátek týkajících se smlouvy o půjčce ze dne 7. 10. 2002 ve znění pozdějších dodatků byly splátky půjčky a úroků z ní splatné od 25. 7. 2014 do 25. 7. 2017 spláceny tak, jak zobrazuje následující tabulka.

datum splatnosti	splatná jistina	splatný smluvní úrok	součet jistiny a úroku (anuita)	datum úhrady	výše úhrady
25. 7. 2014	82 175 Kč	24 261 Kč	106 436 Kč	25. 7. 2014	0 Kč
25. 8. 2014	82 366 Kč	24 070 Kč	106 436 Kč	25. 8. 2014	0 Kč
25. 9. 2014	82 558 Kč	23 878 Kč	106 436 Kč	25. 9. 2014	0 Kč
25. 10. 2014	82 751 Kč	23 685 Kč	106 436 Kč	25. 10. 2014	0 Kč
25. 11. 2014	82 944 Kč	23 492 Kč	106 436 Kč	24. 11. 2014	6 955,30 Kč
25. 12. 2014	83 138 Kč	23 298 Kč	106 436 Kč	22. 12. 2014	106 436 Kč
25. 1. 2015	83 332 Kč	23 104 Kč	106 436 Kč	21. 1. 2015	106 436 Kč
25. 2. 2015	83 526 Kč	22 910 Kč	106 436 Kč	23. 2. 2015	106 436 Kč
25. 3. 2015	83 721 Kč	22 715 Kč	106 436 Kč	23. 3. 2015	106 436 Kč
25. 4. 2015	83 916 Kč	22 520 Kč	106 436 Kč	21. 4. 2015	106 436 Kč
25. 5. 2015	84 112 Kč	22 324 Kč	106 436 Kč	21. 5. 2015	106 436 Kč
25. 6. 2015	84 308 Kč	22 128 Kč	106 436 Kč	22. 6. 2015	106 436 Kč
25. 7. 2015	84 505 Kč	21 931 Kč	106 436 Kč	21. 7. 2015	106 436 Kč
25. 8. 2015	84 702 Kč	21 734 Kč	106 436 Kč	21. 8. 2015	106 436 Kč
25. 9. 2015	84 900 Kč	21 536 Kč	106 436 Kč	21. 9. 2015	106 436 Kč
25. 10. 2015	85 098 Kč	21 338 Kč	106 436 Kč	21. 10. 2015	106 436 Kč
25. 11. 2015	85 297 Kč	21 139 Kč	106 436 Kč	23. 11. 2015	106 436 Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

25. 12. 2015	85 496 Kč	20 940 Kč	106 436 Kč	21. 12. 2015	106 436 Kč
25. 1. 2016	85 695 Kč	20 741 Kč	106 436 Kč	21. 1. 2016	106 436 Kč
25. 2. 2016	85.895 Kč	20.541 Kč	106.436 Kč	22. 2. 2016	1 Kč
25. 3. 2016	86 096 Kč	20 340 Kč	106 436 Kč	21. 3. 2016	106 436 Kč
25. 4. 2016	86 296 Kč	20.140 Kč	106 436 Kč	21. 4. 2016	106 436 Kč
25. 5. 2016	86 498 Kč	19 938 Kč	106 436 Kč	23. 5. 2016	106 436 Kč
25. 6. 2016	86 700 Kč	19 736 Kč	106 436 Kč	21. 6. 2016	106 436 Kč
25. 7. 2016	86 902 Kč	19 534 Kč	106 436 Kč	21. 7. 2016	106 436 Kč
25. 8. 2016	87 105 Kč	19 331 Kč	106 436 Kč	22. 8. 2016	106 436 Kč
25. 9. 2016	87 308 Kč	19 128 Kč	106 436 Kč	21. 9. 2019	106 436 Kč
25. 10. 2016	87 512 Kč	18 924 Kč	106 436 Kč	21. 10. 2016	106 436 Kč
25. 11. 2016	87 716 Kč	18 720 Kč	106 436 Kč	21. 11. 2016	106 436 Kč
25. 12. 2016	87 921 Kč	18 515 Kč	106 436 Kč	21. 12. 2016	106 436 Kč
25. 1. 2017	88 126 Kč	18 310 Kč	106 436 Kč	23. 1. 2017	106 436 Kč
25. 2. 2017	88 331 Kč	18 105 Kč	106 436 Kč	21. 2. 2017	106 436 Kč
25. 3. 2017	88 537 Kč	17 899 Kč	106 436 Kč	21. 3. 2017	106 436 Kč
25. 4. 2017	88 744 Kč	17 692 Kč	106 436 Kč	21. 4. 2017	106 436 Kč
25. 5. 2017	88 951 Kč	17 485 Kč	106 436 Kč	22. 5. 2017	106 436 Kč
25. 6. 2017	89 159 Kč	17 277 Kč	106 436 Kč	21. 6. 2017	106 436 Kč
25. 7. 2017	89 367 Kč	17 069 Kč	106 436 Kč	21. 7. 2017	106 436 Kč

6. Podle ujednání smlouvy o půjčce ze dne 7. 10. 2002 ve znění pozdějších dodatků měly být ze splátek žalovaného hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení (v zákonem stanovené výši), splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky. Při dodržení tohoto postupu pak podle žalobce s ohledem na shora popsané úhrady žalovaného vznikl žalovanému z první smlouvy o půjčce ke dni podání žaloby, tj. ke dni 24. 7. 2017 dluh na splatné jistině ve výši 736 501,46 Kč se smluvním úrokem ve výši 2,8 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení.
7. V případě splátek týkajících se druhé smlouvy o půjčce ze dne 22. 9. 2003 ve znění pozdějších dodatků byly splátky půjčky a úroků z ní splatné od 25. 7. 2014 do 25. 7. 2017 spláceny tak, jak zobrazuje následující tabulka.

datum splatnosti	splatná jistina	splatný smluvní úrok	součet jistiny a úroku (anuita)	datum úhrady	výše úhrady
25. 7. 2014	111 387 Kč	19 557 Kč	130 944 Kč	25. 7. 2014	0 Kč
25. 8. 2014	111 550 Kč	19 394 Kč	130 944 Kč	25. 8. 2014	0 Kč
25. 9. 2014	111 712 Kč	19 232 Kč	130 944 Kč	25. 9. 2014	0 Kč
25. 10. 2014	111 875 Kč	19 069 Kč	130 944 Kč	25. 10. 2014	0 Kč
25. 11. 2014	112 038 Kč	18 906 Kč	130 944 Kč	24. 11. 2014	130 944 Kč
25. 12. 2014	112 202 Kč	18 742 Kč	130 944 Kč	22. 12. 2014	130 944 Kč

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

25. 1. 2015	112 365 Kč	18 579 Kč	130 944 Kč	21. 1. 2015	130 944 Kč
25. 2. 2015	112 529 Kč	18 415 Kč	130 944 Kč	23. 2. 2015	130 944 Kč
25. 3. 2015	112 693 Kč	18 251 Kč	130 944 Kč	23. 3. 2015	130 944 Kč
25. 4. 2015	112 858 Kč	18 086 Kč	130 944 Kč	21. 4. 2015	130 944 Kč
25. 5. 2015	113 022 Kč	17 922 Kč	130 944 Kč	21. 5. 2015	130 944 Kč
25. 6. 2015	113 187 Kč	17 757 Kč	130 944 Kč	22. 6. 2015	130 944 Kč
25. 7. 2015	113 352 Kč	17 592 Kč	130 944 Kč	21. 7. 2015	130 944 Kč
25. 8. 2015	113 518 Kč	17 427 Kč	130 944 Kč	21. 8. 2015	130 944 Kč
25. 9. 2015	113 683 Kč	17 261 Kč	130 944 Kč	21. 9. 2015	130 944 Kč
25. 10. 2015	113 849 Kč	17 095 Kč	130 944 Kč	21. 10. 2015	130 944 Kč
25. 11. 2015	114 015 Kč	16 929 Kč	130 944 Kč	23. 11. 2015	130 944 Kč
25. 12. 2015	114 181 Kč	16 763 Kč	130 944 Kč	21. 12. 2015	130 944 Kč
25. 1. 2016	114 348 Kč	16 596 Kč	130 944 Kč	21. 1. 2016	130 944 Kč
25. 2. 2016	114 514 Kč	16 430 Kč	130 944 Kč	22. 2. 2016	49 865 Kč
25. 3. 2016	114 681 Kč	16 263 Kč	130 944 Kč	21. 3. 2016	130 944 Kč
25. 4. 2016	114 849 Kč	16 095 Kč	130 944 Kč	21. 4. 2016	130 944 Kč
25. 5. 2016	115 016 Kč	15 928 Kč	130 944 Kč	23. 5. 2016	130 944 Kč
25. 6. 2016	115 184 Kč	15 760 Kč	130 944 Kč	21. 6. 2016	130 944 Kč
25. 7. 2016	115 352 Kč	15 592 Kč	130 944 Kč	21. 7. 2016	130 944 Kč
25. 8. 2016	115 520 Kč	15 424 Kč	130 944 Kč	22. 8. 2016	130 944 Kč
25. 9. 2016	115 689 Kč	15 255 Kč	130 944 Kč	21. 9. 2016	130 944 Kč
25. 10. 2016	115 857 Kč	15 087 Kč	130 944 Kč	21. 10. 2016	130 944 Kč
25. 11. 2016	116 026 Kč	14 918 Kč	130 944 Kč	21. 11. 2016	130 944 Kč
25. 12. 2016	116 195 Kč	14 749 Kč	130 944 Kč	21. 12. 2016	8 935 Kč
25. 1. 2017	116 365 Kč	14 579 Kč	130 944 Kč	23. 1. 2017	130 944 Kč
25. 2. 2017	116 535 Kč	14 409 Kč	130 944 Kč	21. 2. 2017	130 944 Kč
25. 3. 2017	116 705 Kč	14 239 Kč	130 944 Kč	21. 3. 2017	130 944 Kč
25. 4. 2017	116 875 Kč	14 069 Kč	130 944 Kč	21. 4. 2017	0 Kč
25. 5. 2017	117 045 Kč	13 899 Kč	130 944 Kč	22. 5. 2017	130 944 Kč
25. 6. 2017	117 216 Kč	13 728 Kč	130 944 Kč	21. 6. 2017	130 944 Kč
25. 7. 2017	117 387 Kč	13 557 Kč	130 944 Kč	21. 7. 2017	130 944 Kč

8. Podle ujednání smlouvy o půjčce ze dne 22. 9. 2003 ve znění pozdějších dodatků měly být ze splátek žalovaného hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení (v zákonem stanovené výši), splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky. Při dodržení tohoto postupu pak podle žalobce s ohledem na shora popsané úhrady žalovaného vznikl žalovanému z druhé smlouvy o půjčce ke dni podání žaloby, tj. ke dni 24. 7. 2017 dluh na splatné jistině ve výši 907 059,47 Kč se

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

smluvním úrokem ve výši 1,75 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky za dobu od 22. 7. 2017 do zaplacení.

9. Žalovaný z důvodů níže rozvedených považoval předmětné smlouvy o půjčkách za absolutně neplatné právní úkony. Plnění na jejich základě žalovanému ze strany žalobce poskytnuté tak podle žalovaného představuje jeho bezdůvodné obohacení, přičemž právo na jeho vydání je již promlčeno. I pokud by smlouvy o půjčkách byly platnými právními úkony, zanikly pohledávky žalobce na zaplacení jednotlivých shora specifikovaných splátek v rozsahu, v němž nebyly uhrazeny platbami žalovaného, v důsledku osmi dále specifikovaných jednostranných zápočtů s pohledávkami žalovaného vyplývajících z dohody podílových spoluvlastníků bytových domů uzavřené účastníky dne 1. 9. 2003. Žalovaný proto navrhl, aby žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta.
10. Jak bylo soudem zjištěno, na základě obchodní veřejné soutěže vyhlášené podle § 4 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, na zhotovení díla označeného "Jižní Svahy - Podlesí - bytové jednotky" byla jako nejvhodnější nabídka vybrána nabídka uchazeče MANAG, a. s., IČO 47906898 (viz podklady pro vyhodnocení a usnesení Rady města Zlína č. 102/4R/2001). S tímto uchazečem coby zhotovitelem byla dne 2. 5. 2001 žalobcem coby objednatelem uzavřena smlouva o dílo č. S/855/JSZ/2, na jejímž základě se zhotovitel zavázal zhotovit dílo představované šesti bytovými domy nacházejícími se ve Zlíně na Jižních Svazích - Podlesí a žalobce se zavázal zaplatit mu za to dohodnutou cenu. Tato smlouva pak byla měněna jednotlivými dodatky, v nichž byl měněn především rozsah díla a jeho cena (viz citovaná smlouva o dílo a její dodatky č. 1-3).
11. Mezi účastníky je nesporné, že záměrem žalobce bylo postavit tyto bytové domy za využití dotace poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení zřízeným zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, za podmínek stanovených nařízením vlády č. 481/2000 Sb. Žalobce si však byl od počátku vědom, že poskytnutá dotace pokryje jen část nákladů nutných na výstavbu šesti bytových domů. Rozhodl se proto za účelem výstavby sdružit s účelově založeným bytovým družstvem, jež by zbývající potřebné finanční prostředky do výstavby vložilo. Proto se nejprve dne 16. 7. 2002 konala ustavující členská schůze Bytového družstva Podlesí (žalovaného), které se účastnil jednak žalobce a jednak společnost Správa domů Zlín, spol. s r. o. Tyto dvě právnické osoby podaly platnou přihlášku do jmenovaného družstva a následně schválily jeho stanovy (viz notářský zápis JUDr. Jany Matýskové ze dne 16. 7. 2002 sp. zn. Nz 163/2002, N 169/2002). Žalovaný pak vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dnem 19. 8. 2002 (viz výpis žalovaného z obchodního rejstříku - OR).
12. Dne 19. 8. 2002 byla mezi účastníky uzavřena smlouva o sdružení, v níž se účastníci zavázali sdružit finanční prostředky na společnou výstavbu šesti bytových domů o celkem 162 bytech postavených na pozemcích vlastněných žalobcem. Žalobce se zavázal sdružit dotaci poskytnutou Státním fondem rozvoje bydlení ve výši 52 920 000 Kč, vložit stavební pozemky v hodnotě cca 1 518 800 Kč a projektovou dokumentaci v hodnotě 5 900 000 Kč, tj. celkem 60 338 800 Kč. Žalovaný se zavázal vložit jednak finanční vklad na náklady spojené se stavební, projekční a investorskou činností ve výši 65 433 000 Kč a jednak finanční prostředky získané poskytnutím půjčky ze strany žalobce či vkladem jednotlivých družstevníků na tytéž náklady ve výši 54 130 000 Kč, tj. celkem 119 563 000 Kč. Současně bylo dohodnuto, že žalobce se vyššími než již uvedenými náklady v souhrnné částce 60 338 800 Kč na výstavbě podílet nebude a veškeré další náklady výstavby již ponese družstvo. Dále se žalovaný zavázal, že svůj spoluvlastnický podíl na postavených bytových domech po dobu 20-ti let od kolaudace nepřevéde na nikoho jiného než na žalobce a do uplynutí této doby bude respektovat právo žalobce uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného. Žalobce měl mít také po dobu dvaceti let rozhodující vliv při rozhodování o přijetí člena žalovaného družstva. Mezi účastníky bylo rovněž dohodnuto, že po kolaudaci bude správu domů zajišťovat žalovaný na základě smlouvy. Žalobce se dále zavázal, že

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

po uplynutí dvaceti let od kolaudace převede vlastnictví svého podílu, vyjma podílu připadajícího na byty zvláštního určení, do vlastnictví žalovaného, popřípadě jednotlivých nájemců - členů družstva, a to za tržní cenu sníženou o předem zaplacené částky družstvu (žalovanému). Žalovaný se naopak zavázal, že po uplynutí 20-ti let od kolaudace převede vlastnictví svého podílu připadajícího na byty zvláštního určení do vlastnictví žalobce, a to za tržní cenu s přihlédnutím k majetkovému vypořádání při ukončení členství žalobce v družstvu. Nakonec se účastníci dohodli, že bytové domy budované jejich společnou činností, resp. bytové jednotky včetně podílů na společných částech domů a pozemků, se stávají podílovým spoluvlastnictvím účastníků v poměru 51 % pro žalobce a 49 % pro žalovaného (viz smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002).

13. Dne 31. 10. 2002 byl uzavřen dodatek č. 1 ke shora citované smlouvě o sdružení. Podle tohoto dodatku měli účastníci sdružit prostředky na výstavbu tří bytových domů (B1.1, B1.2 a B1.3), a to žalobce celkem 30 169 400 Kč (z toho 26 460 000 Kč z dotace) a žalovaný celkem 59 193 000 Kč (z toho 26 290 000 Kč z půjčky poskytnuté žalobcem či z vkladů družstevníků). Jinak ujednání smlouvy o sdružení ze dne 19. 8. 2002 zůstala nezměněna (viz citovaný dodatek).
14. Téhož dne, tj. 31. 10. 2002, spolu účastníci uzavřeli další smlouvu o sdružení, v níž se zavázali sdružit prostředky na výstavbu dalších tří bytových domů, a to B1.4, B1.5 a B1.6. Žalobce se zavázal sdružit prostředky v celkové hodnotě 36 409 400 Kč (z toho 32 700 000 Kč z dotace) a žalovaný se zavázal sdružit prostředky v celkové hodnotě 47 330 000 Kč (z toho 14 800 000 Kč z půjčky poskytnuté žalobcem či z vkladů družstevníků). Jinak byla ujednání této smlouvy obsahově shodná s ujednáními obsaženými ve smlouvě o sdružení ze dne 19. 8. 2002 a to včetně ujednání o tom, že se žalobce nad stanovenou částku na dalších nákladech podílet nebude a že spoluvlastnický podíl žalobce na vybudovaných věcech činí 51 % a žalovaného 49 % s tím, že si tyto podíly po 20-ti letech shora popsáním způsobem účastníci prodají (viz citovaná smlouva).
15. Dne 12. 1. 2004 uzavřeli účastníci jednak dodatek č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 19. 8. 2002, a jednak dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení ze dne 31. 10. 2002, jimiž v zásadě změnili ujednání o tom, za jakou cenu si po uplynutí 20-ti let od kolaudace převedou své spoluvlastnické podíly (žalobce na bytech vyjma bytů zvláštního určení a žalovaný na bytech zvláštního určení), když ujednali, že si je převedou za cenu stanovenou vzájemnou dohodou. Jinak uvedenými dodatky k zásadní změně dosavadních ujednání stran nedošlo (viz citované dodatky).
16. V souladu s postupem předvídaným v již uzavřených smlouvách o sdružení uzavřeli účastníci nejprve dne 7. 10. 2002 smlouvu o poskytnutí půjčky, v níž se dohodli, že žalobce poskytne žalovanému půjčku ve výši 21 000 000 Kč, a to za účelem financování investičních nákladů spojených s výstavbou šesti bytových domů na Podlesí ve Zlíně. Žalovaný se zavázal, že takto poskytnuté peněžní prostředky použije výhradně na stanovený účel. Půjčka měla být čerpána postupně, a to na základě jednotlivých žádostí o čerpání půjčky s tím, že žalovaný měl první nárok na čerpání půjčky uplatnit nejpozději do 31. 12. 2002 s tím, že pokud tak neučiní, smlouva se ruší. Nárok na vyčerpání celé částky měl být uplatněn nejpozději do 31. 3. 2003. Půjčka byla poskytnuta s úrokem ve výši 2,80 % ročně. Splácena měla být pravidelnými měsíčními splátkami, jimiž byl splácen jak úrok tak také jistina. Rovněž bylo dohodnuto, že z poukázaných splátek žalovaného budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky, u nichž je v prodlení (viz citovaná smlouva o půjčce).
17. Dodatkem č. 1 uzavřeným účastníky dne 15. 9. 2003 byla smlouva o půjčce ze dne 7. 10. 2002 změněna, a to tak, že nadále měla být půjčka včetně dohodnutého úroku splácena podle splátkového kalendáře tvořícího přílohu tohoto dodatku. Dodatkem č. 2 ze dne 2. 8. 2004 a dodatkem č. 3 ze dne 4. 1. 2005 byla citovaná smlouva o půjčce v souvislosti se dvěma mimořádnými splátkami jistiny (první ve výši 700 000 Kč dne 6. 8. 2004 a druhou ve výši 700 000 Kč dne 7. 1. 2015) změněna tak, že od splátky splatné dne 25. 1. 2005 měla být tato půjčka včetně

dohodnutého úroku splácena měsíční splátkou ve výši 106 436 Kč. Splátky byly splatné vždy do 25. dne v měsíci a poslední splátka měla být zaplácena dne 25. 9. 2023 (viz citované dodatky a k nim připojené splátkové kalendáře).

18. Peněžní prostředky ve výši 21 000 000 Kč pak byly žalovanému poskytnuty na základě žádostí o převedení finančních prostředků ze dnů 14. 10. 2002 (zjevně nesprávně uvedeno 14. 10. 2001), 21. 10. 2002 (nesprávně uvedeno 21. 10. 2001), 25. 10. 2002, 19. 11. 2002 a 13. 12. 2002 (viz citované žádosti). Ostatně poskytnutí těchto peněžních prostředků žalobcem žalovanému nebylo mezi účastníky sporné.
19. Druhou účastníky uzavřenou smlouvou o půjčce naplňující předpoklady popsané již v citovaných smlouvách o sdružení byla smlouva o poskytnutí půjčky ze dne 22. 9. 2003. V této smlouvě se obdobně jako ve smlouvě předchozí účastníci dohodli, že žalobce poskytne žalovanému půjčku ve výši 33 000 000 Kč, a to za účelem financování investičních nákladů spojených s výstavbou šesti bytových domů na Podlesí ve Zlíně. Žalovaný se zavázal, že takto poskytnuté peněžní prostředky použije výhradně na stanovený účel. Půjčka měla být čerpána postupně, a to na základě jednotlivých žádostí o čerpání půjčky s tím, že žalovaný měl první nárok na čerpání půjčky uplatnit nejpozději do 30. 9. 2003 s tím, že pokud tak neučiní, smlouva se ruší. Nárok na vyčerpání celé částky měl být uplatněn nejpozději do 31. 12. 2003. Půjčka byla poskytnuta s úrokem ve výši 1,75 % ročně. Splácena měla být pravidelnými měsíčními splátkami, jimiž byl splácen jak úrok tak také jistina. Rovněž bylo dohodnuto, že z poukázaných splátek žalovaného budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky, u nichž je v prodlení. Součástí smlouvy již byl splátkový kalendář (viz citovaná smlouva o půjčce a k ní připojený splátkový kalendář).
20. Dodatkem č. 1 ze dne 3. 3. 2004 byla zmíněná druhá smlouva o půjčce změněna, a to tak, že celková částka poskytnuté půjčky činila jen 26 500 000 Kč, přičemž s ohledem na to byl ujednan nový splátkový kalendář tvořící přílohu tohoto dodatku. Podle něj měla být tato půjčka včetně smluveného úroku od splátky splatné dne 25. 5. 2004 hrazena pravidelnou měsíční splátkou ve výši 130 944 Kč splatnou vždy do 25. dne v měsíci s tím, že poslední splátka měla být zaplácena dne 25. 9. 2023.
21. Peněžní prostředky ve výši 26 500 000 Kč pak byly žalovanému poskytnuty na základě žádostí o převedení finančních prostředků ze dnů 24. 9. 2003, 17. 10. 2003 a 19. 12. 2003 (viz citované žádosti). Ostatně poskytnutí těchto peněžních prostředků žalobcem žalovanému nebylo mezi účastníky sporné.
22. Mezi účastníky nebylo rovněž sporu o tom, že tak, jak to jimi uzavřené smlouvy o sdružení předpokládaly, vybudovali společně šest bytových domů čp. 5406, 5407, 5408, 5409, 5410 a 5411 v k. ú. Zlín, přičemž tyto stavby byly kolaudovány v průběhu července až září 2003, jak je patrné z údajů katastru nemovitostí. Žalobci přitom na těchto domech náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 51/100 a žalovanému o velikosti id. 49/100, jak ostatně předpokládaly již uzavřené smlouvy o sdružení. Zápisu svého spoluvlastnického podílu o velikosti id. 49/100 na předmětných domech do katastru nemovitostí se přitom žalovaný domohl až na základě rozsudku zdejšího soudu č. j. 9 C 8/2005-82 ze dne 2. 6. 2005, jímž bylo vlastnické právo žalovaného k podílu o velikosti id. 49/100 předmětných domů určeno (viz cit. rozsudek).
23. Již ve smlouvách o sdružení účastníci sjednali, že správu předmětných domů bude na základě uzavřené smlouvy zajišťovat žalovaný. Dne 1. 9. 2003 pak skutečně uzavřeli dohodu podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, když v ní výslovně zmínili, že ji uzavírají podle § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále také jen "obč. zák."). Předmětem dohody pak měla být úprava vzájemných práv a povinností účastníků dohody při hospodaření se společnou věcí, tj. s šesti bytovými domy, v nichž se mělo nakonec nacházet celkem 166 bytů. Nájemné mělo být stanovováno v souladu s právními předpisy a o jeho výši rozhodoval žalobce

na podkladě návrhů žalovaného. Příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení byly výlučným příjmem žalobce a žalobce se také měl výlučně sám podílet na veškerých výdajích spojených s byty zvláštního určení. Příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání jsou společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními měly být děleny mezi účastníky podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Příjmy plynoucí z nájmu bytů, vyjma bytů zvláštního určení, měli být společným příjmem účastníků a stejně jako veškeré výdaje s těmito byty měly být mezi účastníky děleny v poměru podle jejich spoluvlastnických podílů. Správcem bytových domů byl stanoven žalovaný, který byl oprávněn uzavřít se třetí osobou smluvní vztah na provozování správy (viz dohoda spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003).

24. Vzhledem k tomu, že právní poměry účastníků byly založeny shora citovanými smlouvami uzavřenými za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen "obč. zák.", resp. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, řídí se tyto právní poměry jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé těmito (dosavadními) právními předpisy (viz § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 - dále jen "o. z.").
25. Bylo-li soudem zjištěno, že se v obou citovaných smlouvách o poskytnutí půjčky žalobce zavázal, že žalovanému na jeho žádost poskytne peněžní prostředky do určité částky, a žalovaný se zavázal poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky, byly mezi účastníky sjednány dvě smlouvy o úvěru podle § 497 a násl. obchodního zákoníku, byť tyto smlouvy byly jinak označeny jako smlouvy o půjčce podle § 657 a násl. obč. zák. Pro právní kvalifikaci právního úkonu totiž není rozhodné jeho označení ani to, na které ustanovení zákona odkazuje, nýbrž obsah daného právního úkonu a jím založeného právního vztahu, tj. práva a povinnosti z něj pro účastníky vyplývající (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. července 1998, sp. zn. 32 Cdo 666/98, uveřejněný v časopise Právní praxe v podnikání číslo 1, ročník 1999). Pro smlouvu o úvěru je na rozdíl od smlouvy o půjčce typická existence povinnosti věřitele poskytnout dlužníku na jeho žádost peněžní prostředky, přičemž tato povinnost věřitele a jí odpovídající právo dlužníka vzniká již uzavřením smlouvy. Smlouva o úvěru tak má - na rozdíl od smlouvy o půjčce - konsenzuální povahu. Práva a povinnosti ze smlouvy o půjčce naopak vznikají až skutečným přenecháním předmětu půjčky (smlouva o půjčce má povahu reálnou). V projednávané věci není pochyb o tom, že obě smlouvy "o poskytnutí půjčky" založili povinnost žalobce uvedené peněžní prostředky žalovanému na jeho žádost poskytnout, což je výslovně uvedeno v čl. III odst. 1 uvedených smluv, přičemž v článku III odst. 2 uvedených smluv se výslovně hovoří o nároku žalovaného na zahájení čerpání "půjčky".
26. Právní poměr účastníků založený citovanými smlouvami o poskytnutí půjčky se tak primárně řídí právní úpravou obsaženou v obchodním zákoníku (§ 261 odst. 3 písm. d) obchodního zákoníku ve znění účinném ke dni uzavření uvedených smluv) a zejména tedy právní úpravou obsaženou v § 497 a násl. obchodního zákoníku. Teprve subsidiárně se na jejich právní poměry použijí ustanovení obč. zák., jak vyplývá z ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku.
27. Z obou uvedených smluv o poskytnutí půjčky ve znění jejich později uzavřených dodatků tak podle soudu 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 zaplacená 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 zaplacená rovněž dne 25. 9. 2023.
28. Soud přitom nesdílí závěry žalovaného, podle nichž jsou předmětné smlouvy o poskytnutí půjčky absolutně neplatnými právními úkony podle § 39 obč. zák.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

29. Primárně spatřoval žalovaný neplatnost těchto smluv v jejich rozporu se zákonem (contra legem). Poukazoval v té souvislosti na fakt, že jak předmětné smlouvy o poskytnutí půjček tak je předjímající smlouvy o sdružení byly účastníky uzavřeny za situace, kdy žalobce byl osobou žalovaného ovládající ve smyslu ustanovení § 66a obchodního zákoníku. Mezi účastníky přitom nebyla uzavřena ovládací smlouva, a proto žalobce podle § 66a odst. 8 obchodního zákoníku nesměl využít svého vlivu k tomu, aby prosadil uzavření takové smlouvy, z níž může vzniknout žalovanému coby ovládané osobě majetková újma, ledaže vzniklou újmu uhradí nejpozději do konce účetního období, v němž újma vznikla, anebo bude v téže době uzavřena smlouva o tom, v jaké přiměřené lhůtě a jak bude ovládající osobou tato újma uhrazena.
30. Soud nepochybuje o tom, že v době uzavření shora uvedených smluv o sdružení a na ně navazujících smluv o poskytnutí půjček byl žalobce ovládající osobou žalovaného, a to minimálně podle § 66a odst. 2 obchodního zákoníku, když je patrné z již citovaného notářského zápisu o ustavující členské schůzi žalovaného, že v době uzavření uvedených smluv byly jeho jedinými členy (družstevníky) žalobce a s ním ve shodě jednající společnost Správa domů Zlín, spol. s r. o., coby společnost v té době stoprocentně vlastněná a ovládaná žalobcem, jak je soudu z jeho činnosti známo. Žalobce tak v době uzavření zmíněných smluv vykonával rozhodující vliv na řízení žalovaného. Úprava § 66a obchodního zákoníku se přitom na žalovaného uplatní podle § 260 obchodního zákoníku.
31. I kdyby snad bylo možno dospět k závěru, že žalobce uzavřením smluv o sdružení a na ně navazujících smluv o půjčce s žalovaným porušil povinnost vyplývající z ustanovení § 66a odst. 8 obchodního zákoníku, nebyla by následkem takového postupu žalobce absolutní neplatnost uvedených smluv pro rozpor se zákonem, jak to tvrdí žalovaný, nýbrž zákonem předvídaný následek v podobě povinnosti žalobce nahradit žalovanému újmu tím způsobenou, jak to vyplývá z ustanovení § 66a odst. 14 obchodního zákoníku.
32. Žalovaný dále namítal, že předmětnými smlouvami o půjčkách byl obcházen zákon (jednání infraudem legis), a to konkrétně zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Žalobce totiž podle žalovaného nevložil peněžní prostředky do sdružení přímo, ale půjčil je žalovanému s tím, že je tam vloží žalovaný, a to v podobě úhrad za stavební, projekční a investorskou činnost ve výstavbě. Pokud by totiž peněžní prostředky do sdružení vložil přímo žalobce, musel by podle žalovaného coby uzemní samosprávný celek (obec) každou platbu na smlouvu uzavřenou mezi ním coby zadavatelem a dodavatelem provedení prací schvalovat jako veřejnou zakázku. Tím, že tyto platby realizoval z půjčených peněz žalovaný, nakládání s peněžními prostředky režimu zákona o veřejných zakázkách nepodléhalo. Ani této argumentaci žalovaného však nelze v projednávaném případě přisvědčit. Jak již bylo zjištěno výše, na zhotovení šesti bytových domů byla v souladu s citovaným zákonem vypsána veřejná obchodní soutěž, na jejímž základě byla s vybraným uchazečem již dne 2. 5. 2001 uzavřena shora citovaná smlouva o dílo, jejímž předmětem byla výstavba šesti bytových domů. Dílčí platby ceny tohoto díla prováděné mimo jiné z peněžních prostředků vložených do sdružení účastníků žalovaným (třebas byly tyto peněžní prostředky žalovaným získány z půjček (úvěrů) poskytnutých žalobcem) tak nepředstavují postup, jímž by byl při výběru zhotovitele díla obcházen zákon o veřejných zakázkách, neboť ten byl vybrán v souladu s tímto zákonem.
33. Žalovaný rovněž poukazoval na skutečnost, že žalobce uzavřením jednak smluv o sdružení a v souvislosti s nimi také smluv o poskytnutí půjček obcházel jednak zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a současně podmínky poskytnutí dotace Státním fondem rozvoje bydlení. Z těchto podmínek totiž podle žalovaného vyplývá, že se nájemci nesmí jakýmkoliv způsobem podílet na financování výstavby bytových domů.
34. Předně soud konstatuje, že zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení neobsahuje žádné ustanovení o tom, za jakých podmínek budou poskytovány dotace na výstavbu nájemního

bydlení. Rozsah a podmínky poskytování dotací obcím z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na podporu výstavby nájemních bytů upravuje nařízení vlády č. 481/2000 Sb. Z obsahu tohoto nařízení je ovšem patrné, že byty postavené s využitím takové dotace musí po dobu 20 let od kolaudace sloužit k nájemnímu bydlení s tím, že po tuto dobu obec nepřeveďte na jinou osobu vlastnictví budovy ani bytu nebo nebytového prostoru na jinou osobu, a to ani spoluvlastnický podíl. K písemné žádosti o dotaci obec mimo jiné podle citovaného nařízení přikládá smlouvu o sdružení, provádí-li výstavbu ve vzájemné spolupráci dva anebo více investorů.

35. Jak přitom vyplynulo z dopisu Státního fondu rozvoje bydlení ze dne 19. 4. 2005 adresovaného Pavlu Sekulovi, základním požadavkem spojeným s dotací poskytnutou žalobci na výstavbu předmětných šesti domů bylo, aby žalobce měl majoritní spoluvlastnický podíl na vystavěných bytech. Uzavřené smlouvy o sdružení tvoří přílohu, tj. součást smluv o poskytnutí dotace. Z rozhodnutí ředitele Státního fondu rozvoje bydlení o naplnění podmínek smlouvy o poskytnutí dotace čj. SFRB-2/2004 ze dne 20. 12. 2005 vyplynulo, že byla poskytnuta celkem záloha na dotaci ve výši 59 160 000 Kč. Byla přitom naplněna podmínka včasné kolaudace, jakož i velikosti spoluvlastnického podílu žalobce (města) 51 % a žalovaného (družstva 49 %). Byla předložena smlouva o sdružení ze dne 19. 8. 2002. Nebyly shledány nedostatky v jednotlivých nájemních smlouvách, přičemž nájemci vyjma bezbariérových bytů, jsou současně členy družstva.
36. S ohledem na právě uvedené má soud za to, že ze strany žalobce uzavřenými smlouvami nedošlo k obcházení zákona o Státním fondu rozvoje bydlení potažmo k obcházení jej prováděcího nařízení vlády č. 481/2000 Sb. Pokud pak žalovaný předkládal Věstník Nejvyššího kontrolního úřadu 2004, konstatuje soud po jeho prostudování, že ze strany Nejvyššího kontrolního úřadu bylo kritizováno zejména to, že některé obce vložily získané dotace na výstavbu nájemních bytů, se kterými však nemohou v režimu nájemního bydlení disponovat a nemají žádný vliv na jejich obsazování. Tak tomu ovšem v nyní projednávané věci nebylo, neboť žalobce si již ve smlouvách o sdružení upravil právo rozhodovat o tom, s kým bude uzavřena smlouva o nájmu a kolik bude činit nájemné. Skutečnost, že se na výstavbě domů podílelo také účelově založené družstvo (žalovaný) prostřednictvím vkladů svých členů pak neodporuje podmínkám stanoveným nařízením vlády č. 481/2000 Sb. a nadto byl tento fakt v nyní projednávaném případě Státním fondem rozvoje bydlení aprobován.
37. Nakonec označil žalovaný systém uzavřených smluv o sdružení a na ně navazujících smluv o poskytnutí půjček za odporující dobrým mravům (*contra bonos mores*) a principům spravedlnosti. Žalobce podle žalovaného využil svého vlivu a jako ovládající osoba žalovaného uzavřel s žalovaným pro žalovaného nevýhodné smlouvy o sdružení, na jejichž základě se žalovaný zavázal investovat do výstavby předmětných bytových domů výrazně více finančních prostředků (žalovaný uváděl 86 % všech výdajů) než žalobce, přičemž to byl ovšem žalobce, kdo měl na domech postavených převážně z peněz žalovaného získat většinový spoluvlastnický podíl. Pokud pak bude chtít žalovaný po uplynutí dvaceti let od kolaudace bytových domů, odkoupit od žalobce jeho spoluvlastnický podíl, zaplatí za něj tržní cenu, tj. 51 % hodnoty předmětných bytových domů. Jinak řečeno, žalovaný, který uhradil výstavbu uvedených bytových domů údajně (podle žalovaného) z 86 %, by s ohledem na uzavřené smlouvy o sdružení musel vynaložit dalších 51 % tržní hodnoty těchto nemovitostí, aby se stal jejich 100 % vlastníkem. Fakticky by tak za nabytí 37 % (tj. 51 % žalobci formálně náležejících bez 14 % odpovídajících podílu žalobcem skutečně vynaložených nákladů na celkových nákladech vynaložených na výstavbu) hodnoty předmětných domů zaplatil žalovaný dvakrát (poprvé při jejich výstavbě a podruhé při odkoupení podílu od žalobce).
38. Soud si je vědom zřetelné disproporce mezi tím, jak se podle uzavřených smluv o sdružení měly na výstavbě společné věci (šesti bytových domů) účastníci finančně podílet a tím, jaké na nich měli mít spoluvlastnické podíly. Již ze smlouvy o sdružení ze dne 19. 8. 2002 vyplývá, že žalobce měl sdružit prostředky a hodnoty v rozsahu jen 33,54 % v této smlouvě popsáných nákladů

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

výstavby zatímco zbývajících 66,46 % mělo být hrazeno z prostředků žalovaného. Takto stanoveným podílům na nákladech na výstavbu společné věci zjevně neodpovídá ujednání o tom, že žalobce se stane jejím spoluvlastníkem s podílem id. 51/100 a žalovaný s podílem id. 49/100.

39. Z předložených důkazů současně vyplývá, že shora popsáný nepoměr byl předmětem jednání účastníků a oba byli vedeni snahou jej napravit. Tomu ostatně nasvědčuje usnesení Rady města Zlína č. 120/7R/2013, kterým uvedený orgán žalovaného vyslovil souhlas s uzavřením dohody o narovnání s žalovaným, v níž by byl stanoven skutečný stav finančních podílů vložených účastníky do výstavby předmětných domů ve výši 22 % ze strany žalobce a 78 % ze strany žalovaného. Spoluvlastnické podíly ve výši id. 51/100 pro žalobce a id. 49/100 pro žalovaného však měly být zachovány s tím, že měla být současně uzavřena kupní smlouva, kterou by žalobce prodal žalovanému id. 29/100 za 10 000 000 Kč, přičemž účinnost této kupní smlouvy měla nastat až ke dni 1. 10. 2023. Po uplynutí dvaceti let od kolaudace se pak měla změnit výše spoluvlastnických podílů na id. 78/100 pro žalovaného a id. 22/100 pro žalobce. Dále měla být skutečná výše finančních podílů účastníků na výstavbě předmětných domů zohledněna v dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí (viz cit. usnesení Rady města Zlína).
40. Nakonec i sám zástupce žalobce v jím zpracovaném odborném stanovisku (v bodech 410 až 415) uvádí, že ke stanovení spoluvlastnických podílů 51 % ku 49 % ve smlouvách o sdružení nedošlo zcela svobodně, ale proto, aby účastníci vyhověli podmínkám Státního fondu rozvoje bydlení a získali na výstavbu předmětných domů dotaci. Pokud by tyto podmínky respektovat nemuseli, lze podle něj důvodně předpokládat, že by sjednaný poměr spoluvlastnických podílů byl nějakým způsobem svázán s poměrem vkladů účastníků sdružení, resp. s poměrem nákladů vynaložených na jejich společný záměr. Odůvodnění narovnání vlastnických práv účastníků by tak bylo možno provést jen s poukazem na základní právní principy, neboť při formálním výkladu vzájemných vztahů žádné nerovnosti neexistují. Při uzavírání smluv o sdružení totiž účastníci věděli, že poměr budoucích spoluvlastnických podílů neodpovídá poměru vkladů a nákladů účastníky vynaložených a přesto smlouvy o sdružení uzavřeli (viz cit. odborné stanovisko).
41. Soud názor žalovaného o neplatnosti smluv o poskytnutých půjčkách pro jejich rozpor s dobrými mravy nesdílí.
42. Předně 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. V tomto kontextu je třeba zmínit, že pouhý - třeba i hrubý - nepoměr plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla strana druhá, nenaplnuje sám o sobě znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1653/2009 ze dne 31. 8. 2010). V daném případě přitom bylo od počátku zřejmé, že žalobce coby příjemce dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení musel mít většinový spoluvlastnický podíl, neboť bez naplnění této podmínky, by dotace poskytnuta nebyla. Zákon v § 835 odst. 1 obč. zák. přitom výslovně umožňuje, aby si účastníci sdružení ve smlouvě určili podíly na majetku získaném společnou činností odlišně, než jak stanoví zákon.
43. Dovozuje-li žalovaný nyní (tj. po patnácti letech od jejich uzavření) 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, pomíjí, že 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. V té době přitom nebylo 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. V době, kdy se další osoby stávaly členy žalovaného, již byly

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

smlouvy o sdružení stanovující naříkaný nepoměr vzájemných plnění uzavřeny. Přesto se tyto osoby za uvedeného stavu, o němž se jistě mohly samy přesvědčit, kdyby chtěly, rozhodly stát členy žalovaného, čímž 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).

44. Nakonec žalovaný sám se u zdejšího soudu v řízení vedeném pod sp. zn. 9 C 8/2005 domáhal, aby bylo určeno, že mu na předmětných nemovitostech náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 49/100 a žalobci o velikosti id. 51/100, čemuž soud rozsudkem č. j. 9 C 8/2005-82 ze dne 2. 6. 2005 pravomocně vyhověl, přičemž vyšel z účastníky uzavřených smluv o sdružení. Uvedený rozsudek je přitom pro oba účastníky jakož i pro soud závazný (§ 159a o. s. ř.). I proto soud neshledal uzavřené smlouvy o sdružení, jakož i na ně navazující smlouvy o poskytnutých půjčkách, absolutně neplatnými pro rozpor s dobrými mravy.
45. Dospěl-li soud k závěru o platnosti uzavřených smluv o poskytnutí půjček včetně jejich posléze uzavřených dodatků, dospěl současně k závěru, že na jejich základě 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 zaplacená 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 zaplacená rovněž dne 25. 9. 2023.
46. Účastníci shodně tvrdili, že žalovaný v období od 25. 7. 2014 do 25. 7. 2017 splácel peněžní prostředky včetně dohodnutých úroků z obou uzavřených smluv o poskytnutí půjčky ve znění jejich posléze uzavřených dodatků tak, jak bylo popsáno ve dvou shora uvedených tabulkách. Tato shodná tvrzení účastníků tak vzal soud za svá skutková zjištění (§ 120 odst. 3 o. s. ř.).
47. Neuhrazení splátek obou půjček splatných ve dnech 25. 7. 2014 až 25. 10. 2014 (tj. 4 x splátka 106 436 Kč u první smlouvy o poskytnutí půjčky a 4 x splátka ve výši 130 944 Kč u druhé smlouvy o poskytnutí půjčky) jakož i neuhrazení splátky na první smlouvu o poskytnutí půjčky splatné dne 25. 11. 2014 v rozsahu 99 480,57 Kč, zdůvodnil žalovaný tím, že tyto pohledávky žalobce postupně započel se svou pohledávkou vůči žalobci v celkové výši 1 049 000,57 Kč, která měla představovat povinnost žalobce poskytnout žalovanému doplatek na nákladech spojených s hospodařením s bytovými domy podle uzavřené dohody podílových spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 za období od let 2011 až 2013.
48. Jak bylo soudem zjištěno, výzvou ze dne 23. 7. 2014 sdělil žalovaný žalobci, že při hospodaření s bytovými domy vynaložil v roce 2011 částku celkem ve výši 1 845 366,58 Kč, v roce 2012 částku celkem ve výši 1 940 376,40 Kč a v roce 2013 částku celkem ve výši 1 831 015,65 Kč, přičemž toto blíže specifikoval v připojených přílohách č. 1 až 3 představovaných vyúčtováním výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za léta 2011, 2012 a 2013 podle dohody. Žalovaný tak v uvedené výzvě konstatoval, že je mu žalobce povinen na vynaložených nákladech uhradit za rok 2011 částku ve výši 338 296,80 Kč, za rok 2012 částku ve výši 388 080,90 Kč a za rok 2013 částku ve výši 322 622,87 Kč, přičemž žalobce vyzval k jejich neprodlené úhradě. Uvedená výzva byla žalobci doručena dne 23. 7. 2014 (viz citovaná výzva a k ní připojená vyúčtování).
49. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 7. 2014 doručeným žalobci dne 28. 7. 2014 ve znění jeho opravy ze dne 31. 7. 2014 doručené žalobci dne 4. 8. 2014 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží splátku splatnou dne 25. 7. 2014 ve výši 106 436 Kč a na druhou smlouvu o půjčce mu dluží splátku splatnou téhož dne ve výši 130 944 Kč, tj. celkem dluh ve výši 237 380 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému celkem

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

1 049 000,57 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 23. 7. 2014. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, započel s tím, že mu žalobce nadále dluží 811 620,57 Kč (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu a jeho oprava).

50. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 8. 2014 doručeným žalobci dne 26. 8. 2014 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží splátku splatnou dne 25. 8. 2014 ve výši 106 436 Kč a na druhou smlouvu o půjčce mu dluží splátku splatnou téhož dne ve výši 130 944 Kč, tj. celkem dluh ve výši 237 380 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému celkem 1 049 000,57 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 23. 7. 2014. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, započel s tím, že mu žalobce (zřejmě s přihlédnutím k předešlému oznámení o započtení) nadále dluží 574 240,57 Kč (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu).
51. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 9. 2014 doručeným žalobci dne 29. 9. 2014 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží splátku splatnou dne 25. 9. 2014 ve výši 106 436 Kč a na druhou smlouvu o půjčce mu dluží splátku splatnou téhož dne ve výši 130 944 Kč, tj. celkem dluh ve výši 237 380 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému celkem 1 049 000,57 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 23. 7. 2014. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, započel s tím, že mu žalobce (zřejmě s přihlédnutím k předešlým oznámením o započtení) nadále dluží 336 860,57 Kč (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu).
52. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27. 10. 2014 doručeným žalobci dne 29. 10. 2014 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží splátku splatnou dne 25. 10. 2014 ve výši 106 436 Kč a na druhou smlouvu o půjčce mu dluží splátku splatnou téhož dne ve výši 130 944 Kč, tj. celkem dluh ve výši 237 380 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému celkem 1 049 000,57 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 23. 7. 2014. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, započel s tím, že mu žalobce (zřejmě s přihlédnutím k předešlým oznámením o započtení) nadále dluží 99 480,57 Kč (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu).
53. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 27. 11. 2014 doručeným žalobci dne 27. 11. 2014 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží splátku splatnou dne 25. 11. 2014 ve výši 106 436 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému z celkové částky 1.049.000,57 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 23. 7. 2014, ještě částku ve výši 99 480,57 Kč. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, tj. v rozsahu 99 480,57 Kč započel (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu). Ze shodných tvrzení účastníků vyplývá, že zbytek splátky splatné dne 25. 11. 2014 na první smlouvu o poskytnutí půjčky ve výši 6 955,43 Kč žalovaný uhradil dne 24. 11. 2014.
54. Jak bylo soudem zjištěno, výzvou ze dne 16. 12. 2015 sdělil žalovaný žalobci, že při hospodaření s bytovými domy vynaložil v roce 2014 částku celkem ve výši 1 592 922,21 Kč, přičemž toto blíže specifikoval v připojené příloze č. 1 představované vyúčtováním výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2014 podle dohody. Žalovaný tak v uvedené výzvě konstatoval, že je mu žalobce povinen na vynaložených nákladech uhradit za rok 2014 částku ve výši 187.513,96 Kč přičemž žalobce vyzval k její neprodlené úhradě. Uvedená výzva byla žalobci doručena dne 21. 12. 2015 (viz citovaná výzva a k ní připojené vyúčtování).
55. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 2. 2016 doručeným žalobci dne 29. 2. 2016 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží část splátky splatné dne 25. 2. 2016 ve výši 106 435 Kč (z 106 436 Kč) a na druhou smlouvu o poskytnutí půjčky část splátky ve výši 81 078,96 Kč (z 130 944 Kč) splatnou téhož dne, tj. celkem 187 513,96 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému částku 187 513,96 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 16. 12. 2015. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

vzájemně kryjí, tj. v rozsahu části splátky na první smlouvu o půjčce splatné dne 25. 2. 2016 ve výši 106 435 Kč a v rozsahu části splátky na druhou smlouvu o půjčce splatné téhož dne ve výši 81 078,96 Kč (viz cit. oznámení o prohlášení zápočtu). Ze shodných tvrzení účastníků vyplývá, že zbytek splátky splatné dne 25. 2. 2016 na první smlouvu o poskytnutí půjčky ve výši 1 Kč a na druhou smlouvu o poskytnutí půjčky ve výši 49 865 Kč žalovaný uhradil dne 22. 2. 2016.

56. Jak bylo soudem zjištěno, výzvou ze dne 5. 12. 2016 sdělil žalovaný žalobci, že při hospodaření s bytovými domy vynaložil v roce 2015 částku celkem ve výši 1 469 232,23 Kč, přičemž toto blíže specifikoval v připojené příloze č. 1 představované vyúčtováním výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2015 podle dohody. Žalovaný tak v uvedené výzvě konstatoval, že je mu žalobce povinen na vynaložených nákladech uhradit za rok 2015 částku ve výši 122 009,19 Kč přičemž žalobce vyzval k její neprodlené úhradě. Uvedená výzva byla žalobci doručena dne 7. 12. 2016 (viz citovaná výzva a k ní připojené vyúčtování).
57. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 12. 2016 doručeným žalobci dne 28. 12. 2016 oznámil žalovaný žalobci, že mu na druhou smlouvu o poskytnutí půjčky dluží část splátky ve výši 122 009,19 Kč (ze 130.944 Kč) splatnou 25. 12. 2016. Žalobce naopak dluží žalovanému částku 122 009,19 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 5. 12. 2016. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, tj. v rozsahu 122 009,19 Kč započtl (viz citované oznámení o prohlášení zápočtu). Ze shodných tvrzení účastníků vyplývá, že zbytek splátky splatné dne 25. 12. 2016 na druhou smlouvu o poskytnutí půjčky ve výši 8 935 Kč žalovaný uhradil dne 21. 12. 2016.
58. Jak bylo soudem zjištěno, výzvou ze dne 14. 3. 2017 sdělil žalovaný žalobci, že při hospodaření s bytovými domy vynaložil v roce 2016 částku celkem ve výši 1 526 974,69 Kč, přičemž toto blíže specifikoval v připojené příloze č. 1 představované vyúčtováním výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za rok 2016 podle dohody. Žalovaný tak v uvedené výzvě konstatoval, že je mu žalobce povinen na vynaložených nákladech uhradit za rok 2016 částku ve výši 151 198,97 Kč přičemž žalobce vyzval k její neprodlené úhradě. Uvedená výzva byla žalobci doručena dne 17. 3. 2017 (viz citovaná výzva a k ní připojené vyúčtování).
59. Oznámením o prohlášení zápočtu pohledávek ze dne 26. 4. 2017 doručeným žalobci dne 26. 4. 2017 oznámil žalovaný žalobci, že mu na první smlouvu o poskytnutí půjčky dluží část splátky splatné dne 25. 4. 2017 ve výši 20 254,97 Kč (ze 106 436 Kč) a na druhou smlouvu o poskytnutí půjčky splátku ve výši 130 944 Kč splatnou téhož dne, tj. celkem 151 198,97 Kč. Žalobce naopak dluží žalovanému částku 151 198,97 Kč, jak bylo specifikováno ve výzvě ze dne 14. 3. 2017. Žalovaný posléze uvedené pohledávky účastníků v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, tj. v rozsahu části splátky na první smlouvu o půjčce splatné dne 25. 4. 2017 ve výši 20 254,97 Kč a v rozsahu splátky na druhou smlouvu o půjčce splatné téhož dne ve výši 130 944 Kč (viz cit. oznámení o prohlášení zápočtu). Ze shodných tvrzení účastníků vyplývá, že zbytek splátky splatné dne 25. 4. 2017 na první smlouvu o poskytnutí půjčky ve výši 86 181,03 Kč žalovaný uhradil dne 21. 4. 2017.
60. Ač žalovaný přistoupil k započtení podle něj vzájemných pohledávek účastníků za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), tj. po 1. 1. 2014, řídí se právní poměry účastníků založené citovanými smlouvami o poskytnutí půjčky, resp. dohodou podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí s ohledem na dobu jejich vzniku (uzavření) jakož i práva a povinnosti z nich vzniklá, dosavadními právními předpisy, tj. zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem (obč. zák.), resp. zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, jak vyplývá z přechodného ustanovení obsaženého v § 3028 odst. 3 o. z. Dosavadní právní úpravou se tak podle názoru soudu řídí i započtení pohledávek z takových právních poměrů vzniklých, neboť započtení zde představuje způsob zániku práv (pohledávek) a povinností (dluhů), podléhajících jinak dosavadní právní úpravě. Podle názoru soudu by odporovalo principu právní

jistoty a zákazu zpětné účinnosti zákona, pokud by se právní poměr jakož i práva a povinnosti z něj vzniklá řídila dosavadní právní úpravou, zatímco způsob jejich zániku by se v souvislosti s později nastalou změnou právní úpravy také změnil.

61. Protože soud dospěl k závěru, že úkony žalovaného směřující k započtení je na místě posuzovat podle dosavadní právní úpravy, nezabýval se blíže námitkou žalobce, že zápočty byly provedeny na pohledávky nejisté nebo neurčité podle § 1987 odst. 2 o. z.
62. *Podle § 580 obč. zák. mají-li věřitel a dlužník vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, zaniknou započtením, pokud se vzájemně kryjí, jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkaly pohledávky způsobilé k započtení.*
63. Jak již bylo řečeno, započtení (kompenzace) je způsob zániku vzájemně se kryjících pohledávek dlužníka a věřitele. Tím odpadá dvojí splnění pohledávek. Základními předpoklady započtení jsou: - vzájemnost pohledávek; - stejný druh plnění; - způsobilost k započtení; - právní úkon (právní jednání) směřující k započtení.
64. Je-li započtení (úkon směřující k započtení) právním úkonem musí být podle § 37 odst. 1 obč. zák. učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Právní úkon je neurčitý a tedy neplatný tehdy, je-li vyjádřený projev vůle sice po jazykové stránce srozumitelný, avšak nikoliv jednoznačný zůstává jeho věcný obsah, přičemž neurčitost obsahu nelze odstranit ani za použití výkladových pravidel. Ve smyslu právě uvedeného musí být z úkonu směřujícího k započtení patrné, jaká pohledávka a v jaké výši se k započtení uplatňuje a proti jaké pohledávce věřitele (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3082/2007 ze dne 10. 4. 2008).
65. V projednávaném případě žalovaný nejprve výzvou ze dne 23. 7. 2014 vyzval žalobce k zaplacení hned tří tvrzených pohledávek představovaných podílem žalovaného na nákladech vynaložených při hospodaření se společnou věcí za rok 2011 ve výši 338 296,80 Kč, za rok 2012 ve výši 388 080,90 Kč a za rok 2013 ve výši 322 622,87 Kč, tj. celkem ve výši 1 049 000,57 Kč, a následně prostřednictvím celkem pěti úkonů směřujících k započtení obsažených v dopisech žalovaného ze dnů 26. 7. 2014 s opravou ze dne 31. 7. 2014, 26. 8. 2014, 26. 9. 2014, 27. 10. 2014 a 27. 11. 2014 započítal konkrétně vymezené pohledávky žalobce na zaplacení splátek dluhu podle uzavřených smluv o poskytnutí půjček s blíže nespécifikovanou částí jeho celkem tří pohledávek v úhrnné výši 1 049 000,57 Kč. Z těchto úkonů žalovaného směřujících k započtení tak nebylo patrné, která konkrétní z celkem tří pohledávek žalovaného a v jakém konkrétním rozsahu v důsledku těchto úkonů žalovaného zanikla. Prvních pět úkonů žalovaného směřujících k započtení učiněných v průběhu roku 2014 je tak absolutně neplatných pro neurčitost podle § 37 odst. 1 obč. zák.
66. Stěžejním nedostatkem všech osmi žalovaným učiněných úkonů směřujících k započtení však je podle zjištění soudu absence, tj. neexistence pohledávek žalovaného vzájemně se kryjících s pohledávkami žalobce.
67. Jak již bylo výše uvedeno, žalovaný k výzvám k úhradě nákladů za léta 2011 až 2016 vždy přiložil vyúčtování výnosů a nákladů za ten který rok, a to v podobě tabulky za příslušný rok. V každé takové tabulce se tak mimo jiné nacházel souhrn nákladů, které žalovaný v kalendářním roce vynaložil při hospodaření se společnou věcí a na nichž se měl žalobce podle žalovaného v souladu s uzavřenou dohodou podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2003 podílet.

68. V článku III. odstavci 6. citované dohody podílových spoluvlastníků bylo ujednáno, že příjmy plynoucí z nájemného z bytů zvláštního určení budou výlučným příjmem žalobce a žalobce se bude výlučně sám podílet na veškerých výdajích spojených s byty zvláštního určení. Podíl nákladů připadajících na byty zvláštního určení je v tabulkách obsahujících souhrn všech nákladů vynaložených při hospodaření s bytovými domy vyjádřen koeficientem 0,0377468 (viz vyúčtování výnosů a nákladů za jednotlivé roky). Příjmy plynoucí z nájemného za garáže a automobilová stání jsou společným příjmem spoluvlastníků a stejně jako veškeré výdaje spojené s garážemi a garážovými stáními 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.
69. Jak je patrné z jednotlivých vyúčtování výnosů a nákladů podílových spoluvlastníků za léta 2011 až 2016, zahrnul žalovaný náklady (výdaje) spojené s byty, které mají být mezi účastníky děleny způsobem popsáním v čl. III. odst. 6. dohody ze dne 1. 9. 2003 rovněž náklady vynaložené žalovaným v daném roce na splátky úroku z obou shora citovaných smluv o poskytnutí půjčky uzavřených mezi účastníky. V roce 2011 se tak měl podle žalovaného žalobce podílet na zaplacených úrocích z těchto úvěrů částkou celkem ve výši 356 962,01 Kč, v roce 2012 částkou 331 568,83 Kč, v roce 2013 částkou ve výši 305 581,64 Kč, v roce 2014 částkou ve výši 278 989,30 Kč, v roce 2015 částkou ve výši 251 772,82 Kč a v roce 2016 částkou ve výši 223 915,80 Kč.
70. Soud je ovšem přesvědčen, že zahrnutí nákladů vynaložených žalovaným na splátky úroků z uvedených úvěrů (půjček), které byly žalovanému žalobcem poskytnuty pro to, aby žalovaný dostal své povinnosti podílet se finančně na výstavbě společných bytových domů vyplývající pro něj z uzavřených smluv o sdružení, mezi náklady (výdaje) spojené s byty, které měly být mezi účastníky podle jejich dohody o hospodaření se společnou věcí děleny způsobem popsáním v čl. III. odst. 6. této dohody, je nesprávné.
71. Jak již sám úvod dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí ze dne 1. 9. 2003 napovídá, uzavřeli tuto dohodu účastníci coby podíloví spoluvlastníci šesti bytových domů jako dohodu o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 obč. zák. Soudní praxí i judikaturou je dlouhodobě zastáván názor, že pod pojem hospodaření se společnou věcí patří: - správa společné věci; - oprava, úprava, údržba, změna společné věci; - investice do společné věci a náklady na věc; - užívání společné věci (viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 769 a násl.). Do rámce hospodaření se společnou věcí, však nemohou spadat náklady vynaložené jedním z podílových spoluvlastníků na úvěr (na úroky z něj), který čerpal pouze on sám proto, aby splnil výlučně svou povinnost sdružit (vložit) potřebné peněžní prostředky na výstavbu společné věci. Jinak řečeno, dohodnou-li se dvě osoby, že společně postaví dům a současně se zaváží, že každá z nich uhradí polovinu nákladů na jeho výstavbu, přičemž jedna z nich si prostředky potřebné na úhradu tohoto svého závazku opatří úvěrem, úroky, které z tohoto úvěru posléze platí, logicky nejsou (nemohou být) nákladem vynaloženým při hospodaření se společnou věcí. Takové úroky jsou výlučným nákladem uvedené osoby vynaloženým v souvislosti s plněním jen jejího závazku podílet se na výstavbě společného domu v dohodnutém rozsahu. Úroky placené v jednotlivých letech žalovaným v souvislosti s plněním jeho závazků z předmětných smluv o poskytnutí půjčky tak nepředstavují náklad (výdaj) vzniklý

při hospodaření se společnou věcí, na němž by se měl žalobce podle dohody účastníků ze dne 1. 9. 2003 jakkoliv podílet.

72. Pokud v právě uvedené souvislosti žalovaný argumentoval tím, že se v čl. III. odst. 6. dohody ze dne 1. 9. 2003 hovoří o veškerých výdajích spojených s byty, je použitý termín "výdaj" třeba vykládat v kontextu celé uzavřené dohody. Ta, jak již bylo řečeno, je dohodou podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí uzavřenou podle § 139 odst. 2 obč. zák., přičemž bylo vymezeno, co je obsahem pojmu správa společné věci a jaké výdaje (náklady) tak pod tento pojem spadají. Užitý termín "veškeré výdaje spojené s byty" tak s ohledem na fakt, že šlo výslovně a dohodu o hospodaření se společnou věcí nečiní žádné výkladové obtíže a je jej třeba vykládat tak, že jde o veškeré výdaje (náklady) vynaložené v souvislosti s hospodařením se společnou věcí, mezi něž ovšem úroky z předmětných úvěrů poskytnutých na základě citovaných smluv o poskytnutí půjčky nepatří. Ostatně do roku 2004 tyto náklady nebyly podle předložených vyúčtování nákladů a výnosů za léta 2003 a 2004 považovány za náklady, které by měly být mezi účastníky děleny podle dohody ze dne 1. 9. 2003. Žalovaný je podle předložených vyúčtování výnosů a nákladů začal mezi náklady k rozdělení zahrnovat až od roku 2005, přičemž žalobce se i proto v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 11 C 82/2009 domáhá doplatku za léta 2003 až 2006 ve výši 708 232,30 Kč (viz žaloba ve věci sp. zn. 11 C 82/2009 a k ní připojená zpráva s kontroly plnění zpracovaná společností AGIS spol. s r. o.).
73. Nelze-li mezi náklady, na nichž by se měl žalobce podle dohody spoluvlastníků ze dne 1. 9. 2003 podílet, zahrnovat náklady na úroky z úvěrů (půjček) poskytnutých žalovanému žalobcem, znamená to, 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 uplatnit k započtení, neboť jím tvrzená pohledávka za uvedená léta byla vždy nižší, než část úroků, které měl podle žalovaného žalobce platit. Tak v roce 2011 činila tvrzená pohledávka žalovaného 338 296,80 Kč a část úroků, kterou měl podle žalovaného žalobce zaplatit, činila 356 962,01 Kč, v roce 2014 činila tvrzená pohledávka žalovaného 187 513,96 Kč a část úroků, kterou měl žalobce zaplatit, činila 278 989,30 Kč, v roce 2015 činila tvrzená pohledávka žalovaného 122 009,19 Kč a část úroků, kterou měl žalobce zaplatit, činila 251 772,82 Kč, v roce 2016 činila údajná pohledávka žalovaného 151 198,97 Kč a část úroků, kterou měl žalobce zaplatit, činila 223 915,80 Kč.
74. V roce 2012 činila tvrzená pohledávka žalovaného 388 080,90 Kč a část úroku, které měl žalobce podle žalovaného zaplatit, činila 331 568,83 Kč, což tedy znamená, že i po odečtení neprávem do nákladů k rozdělení zahrnutých úroků, činila tvrzená pohledávka žalovaného stále 56 512,07 Kč. Ovšem v tomto roce žalovaný podle předloženého vyúčtování výnosů a nákladů zahrnul mezi náklady k rozdělení, které stanoveným podílem připadají na žalobce, náklady na odměny členům statutárního orgánu žalovaného, přičemž podíl žalobce na nich měl činit celých 91 221,56 Kč. Soud je ovšem přesvědčen, že náklady vynaložené žalovaným na odměny členům jeho statutárního orgánu, nejsou náklady, které by byly vynaloženy při hospodaření se společnou věcí, byť je jinak náplní činnosti žalovaného zajišťování správy společné věci. Odměna člena statutárního orgánu žalovaného spoluvlastníka není z povahy věci nákladem vzniklým při hospodaření se společnou věcí, ale je důsledkem interního rozhodnutí žalovaného o tom, zda a jak členy svého statutárního orgánu v daném roce odmění za činnost, kterou v této funkci vykonali. Již jen proto nemůže být nákladem, na němž by se měl podílet žalobce coby druhý ze spoluvlastníků společné věci. Po odečtení neprávem zahrnutého nákladu k rozdělení připadajícího na žalobce ve výši 91 221,56 Kč, žalovanému žádná pohledávka spočívající v doplatku podílu na nákladech při hospodaření se společnou věcí za rok 2012 nevznikla.

75. V roce 2013 činila tvrzená pohledávka žalovaného 322 622,87 Kč a část úroku, které měl žalobce podle žalovaného zaplatit, činila 305 581,64 Kč, což tedy znamená, že i po odečtení neprávem do nákladů k rozdělení zahrnutých úroků, činila tvrzená pohledávka žalovaného stále 17 041,23 Kč. Ovšem v tomto roce žalovaný podle předloženého vyúčtování výnosů a nákladů zahrnul mezi náklady k rozdělení, které stanoveným podílem připadají na žalobce, náklady na odměny členům statutárního orgánu žalovaného, přičemž podíl žalobce na nich měl činit celých 38 936,94 Kč. Jak již bylo řečeno, soud je přesvědčen, že náklady vynaložené žalovaným na odměny členům jeho statutárního orgánu, nejsou 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 k rozdělení připadajícího na žalobce ve výši 38 936,94 Kč, žalovanému žádná pohledávka spočívající v doplatku podílu na nákladech při hospodaření se společnou věcí za rok 2013 nevznikla.
76. Soud tak dospěl k závěru, že 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. S ohledem na to soud neprováděl dokazování účetními doklady týkajícími se jednotlivých výdajů zahrnutých do vyúčtování výnosů a nákladů při hospodaření se společnou věcí za léta 2011 až 2016, neboť takové dokazování by bylo vzhledem k učiněným závěrům soudu nadbytečné.
77. Poukazoval-li v této souvislosti žalovaný na skutečnost, že zajišťuje správu společné věci, aniž by mu za to žalobce hradil jakoukoliv odměnu, pak předně nárok na odměnu nikterak skutkově neodůvodnil (neuveď skutečnosti, z nichž by mu takové právo vyplývalo) a ani jej nevyčíslil natož, aby jej uplatnil k započtení. Jeho argumentace tak nemohla vést k závěru o zániku či neexistenci žalobou uplatněného práva na zaplacení žalobcem tvrzeného dluhu.
78. Soud proto uzavřel, že žalovaný plnil dluh z obou uzavřených smluv o poskytnutí půjčky včetně jejich pozdějších dodatků pouze tak, jak je popsáno ve dvou shora uvedených tabulkách.
79. Z tabulky zobrazující shora jednak splátkový kalendář a jednak skutečné úhrady žalovaného v době od 25. 7. 2014 do 25. 7. 2017 na dluh z první smlouvy o poskytnutí půjčky vplynulo, že dne 26. 7. 2014 se žalovaný dostal do prodlení s úhradou jistiny ve výši 82 175 Kč. Společně s jistinou byl splatný i smluvní úrok ve výši 24 261 Kč. Podle čl. IV odst. 1 první smlouvy o poskytnutí půjčky ve znění pozdějších dodatků je žalovaný povinen hradit úroky z dosud nesplacené částky jistiny ve sjednané výši tj. ve výši 2,8 % ročně. Dlužná jistina ve výši 82 175 Kč se tak od 26. 7. 2014 úročila úrokem ve výši 2,8 % ročně. I tento úrok byl přitom podle § 503 odst. 2 obchodního zákoníku splatný v den splatnosti splátky jistiny, z níž je počítán, tj. 25. 7. 2014.
80. Prvním dnem prodlení s úhradou splátky jistiny ve výši 82 175 Kč, tj. od 26. 7. 2014 vznikla žalovanému podle § 369 odst. 1 obchodního zákoníku povinnost platit úrok z prodlení, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., tj. ve výši 8,05 % ročně.
81. Podle ujednání účastníků v článku VI. odst. 7. první smlouvy o poskytnutí půjčky platí, že ze splátek žalovaného budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky.

82. Nejbližší úhradou žalovaného po prvním dni prodlení, který nastal dne 26. 7. 2014, byla platba ve výši 6 955,43 Kč zaplacená dne 24. 11. 2014. Ke dni 24. 11. 2014 byl žalovaný v prodlení:
- a) s úhradou jistiny celkem ve výši 329 850 Kč, která sestávala z jistiny:
 - ve výši 82 175 Kč splatné dne 25. 7. 2014,
 - ve výši 82 366 Kč splatné dne 25. 8. 2014,
 - ve výši 82 558 Kč splatné dne 25. 9. 2014,
 - ve výši 82 751 Kč splatné dne 25. 10. 2014,
 - b) s úhradou smluvního úroku v celkové výši 97 808,49 Kč, který sestával jednak ze smluvních úroků splatných podle splátkového kalendáře se shora uvedenými splátkami (tj. 24 261 Kč + 24 070 Kč + 23 878 Kč a 23 685 Kč) a jednak ze smluvního úroku ve výši 2,8 % ročně z dlužných splátek jistiny za dobu od jejich splatnosti do 24. 11. 2014 v kapitalizované výši celkem 1 914,49 Kč (tj. 2,8 % ročně z částky 82 175 Kč za dobu od 26. 7. 2014 do 25. 8. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 195,42 Kč; 2,8 % ročně z částky 164 541 Kč za dobu od 26. 8. 2014 do 25. 9. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 391,29 Kč; 2,8 % ročně z částky 247 099 Kč od 26. 9. 2014 do 25. 10. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 568,67 Kč a 2,8 % ročně z částky 329 850 Kč od 26. 10. 2014 do 24. 11. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 759,11 Kč),
 - c) s úhradou úroku z prodlení v celkové výši 5 504,14 Kč, který sestával z úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky:
 - 82 175 Kč za dobu od 26. 7. 2014 do 25. 8. 2014 v kapitalizované výši 561,83 Kč,
 - 164 541 Kč za dobu od 26. 8. 2014 do 25. 9. 2014 v kapitalizované výši 1 124,96 Kč,
 - 247 099 Kč za dobu od 26. 9. 2014 do 25. 10. 2014 v kapitalizované výši 1 634,92 Kč,
 - 329 850 Kč za dobu od 26. 10. 2014 do 24. 11. 2014 v kapitalizované výši 2 182,43 Kč.
83. Úhrada žalovaného ze dne 24. 11. 2014 ve výši 6 955,43 Kč proto byla v souladu s ujednáním ve smlouvě započítána nejprve v části 5 504,14 Kč na splatné úroky z prodlení, a zbylá část úhrady ve výši 1 451,29 Kč byla započítána na dlužné smluvní úroky. Po takto provedeném započtení nedlužil žalovaný žádné úroky z prodlení. Smluvní úroky dlužil nadále ve výši 96 357,20 Kč a na jistinu dlužil 329 850 Kč.
84. Dne 25. 11. 2014 byl tedy žalovaný i nadále v prodlení s úhradou jistiny ve výši 329 850 Kč a od 26. 11. 2014, tj. po splatnosti další splátky byl již v prodlení s úhradou jistiny v celkové výši 412 794 Kč, neboť k dlužné jistině přirostla neuhrazená splátka jistiny ve výši 82 944 Kč splatná dne 25. 11. 2014. Smluvní úrok a úrok z prodlení taktéž přirůstal za den 25. 11. 2014 z jistiny ve výši 329 850 Kč a od 26. 11. 2014 do další nejbližší úhrady ze strany žalovaného z jistiny ve výši 412 794 Kč.
85. Po další úhradě žalovaného ze dne 22. 12. 2014 se celý postup započítání této úhrady na dlužné úroky z prodlení, na smluvní úroky a na jistinu opakoval. Tak tomu bylo i v případě všech dalších úhrad provedených žalovaným podle shora citované tabulky. Pro zjednodušení tak soud všechny odpovídající výpočty a započítávání úhrad na splatné úroky z prodlení, smluvní úroky a jistinu zahrnul do následující tabulky, která koresponduje se správným výpočtem učiněným žalobcem v žalobě:

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

dne 26. 7. 2014 se žalovaný dostal do prodlení s úhradou jistiny ve výši 111 387 Kč. Společně s jistinou byl splatný i smluvní úrok ve výši 19 557 Kč. Podle čl. IV odst. 1 druhé smlouvy o poskytnutí půjčky ve znění pozdějších dodatků je žalovaný povinen hradit úroky z dosud nesplacené částky jistiny ve sjednané výši tj. ve výši 1,75 % ročně. Dlužná jistina ve výši 111.387 Kč se tak od 26. 7. 2014 úročila úrokem ve výši 1,75 % ročně. I tento úrok byl přitom podle § 503 odst. 2 obchodního zákoníku splatný v den splatnosti splátky jistiny, z níž je počítán, tj. 25. 7. 2014.

88. Prvním dnem prodlení s úhradou splátky jistiny ve výši 111 387 Kč, tj. od 26. 7. 2014 vznikla žalovanému podle § 369 odst. 1 obchodního zákoníku povinnost platit úrok z prodlení, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., tj. ve výši 8,05 % ročně.
89. Podle ujednání účastníků v článku VI. odst. 7. druhé smlouvy o poskytnutí půjčky platí, že ze splátek žalovaného budou hrazeny splatné pohledávky v pořadí úroky z prodlení, splatné úroky a následně splátky jistiny půjčky.
90. Nejbližší úhradou žalovaného po prvním dni prodlení, který nastal dne 26. 7. 2014 byla platba ve výši 130 944 Kč zaplacená dne 24. 11. 2014. Ke dni 24. 11. 2014 byl žalovaný v prodlení:
 - a) s úhradou jistiny celkem ve výši 446 524 Kč, která sestávala z jistiny:
 - ve výši 111 387 Kč splatné dne 25. 7. 2014,
 - ve výši 111 550 Kč splatné dne 25. 8. 2014,
 - ve výši 111 712 Kč splatné dne 25. 9. 2014,
 - ve výši 111 875 Kč splatné dne 25. 10. 2014,
 - b) s úhradou smluvního úroku v celkové výši 78 872,50 Kč, který sestával jednak ze smluvních úroků splatných podle splátkového kalendáře se shora uvedenými splátkami (tj. 19 557 Kč + 19 394 Kč + 19 232 Kč a 19 069 Kč) a jednak ze smluvního úroku ve výši 1,75 % ročně z dlužných splátek jistiny za dobu od jejich splatnosti do 24. 11. 2014 v kapitalizované výši celkem 1 620,50 Kč (tj. 1,75 % ročně z částky 111 387 Kč za dobu od 26. 7. 2014 do 25. 8. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 165,55 Kč; 1,75 % ročně z částky 222 937 Kč za dobu od 26. 8. 2014 do 25. 9. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 331,35 Kč; 1,75 % ročně z částky 334 649 Kč od 26. 9. 2014 do 25. 10. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 481,34 Kč a 1,75 % ročně z částky 446 524 Kč od 26. 10. 2014 do 24. 11. 2014 představující kapitalizovaný úrok ve výši 642,26 Kč),
 - c) s úhradou úroku z prodlení v celkové výši 7 454,35 Kč, který sestával z úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky:
 - 111 387 Kč za dobu od 26. 7. 2014 do 25. 8. 2014 v kapitalizované výši 761,55 Kč,
 - 222 937 Kč za dobu od 26. 8. 2014 do 25. 9. 2014 v kapitalizované výši 1 524,22 Kč,
 - 334 649 Kč za dobu od 26. 9. 2014 do 25. 10. 2014 v kapitalizované výši 2 214,18 Kč,
 - 446 524 Kč za dobu od 26. 10. 2014 do 24. 11. 2014 v kapitalizované výši 2 954,40 Kč.
91. Úhrada žalovaného ze dne 24. 11. 2014 ve výši 130 944 Kč proto byla v souladu s ujednáním ve smlouvě započítána nejprve v části 7 454,35 Kč na splatné úroky z prodlení, ve výši 78 872,50 Kč na dlužný smluvní úrok a ve výši 44 617,15 Kč na dlužnou a splatnou jistinu. Po takto provedeném započtení nedlužil žalovaný žádné úroky z prodlení ani smluvní úroky. Na jistině dlužil 401 906,85 Kč.
92. Dne 25. 11. 2014 byl tedy žalovaný i nadále v prodlení s úhradou jistiny ve výši 401 906,85 Kč a od 26. 11. 2014, tj. po splatnosti další splátky byl již v prodlení s úhradou jistiny v celkové výši

94. Z výpočtů provedených v tabulce vyplývá, že ke dni podání žaloby dlužil žalovaný žalobci na splatné jistině z druhé smlouvy o poskytnutí půjčky částku ve výši 907 059,47 Kč (poslední buňka ve sloupci P), 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.
95. Soud proto žalobě v celém rozsahu vyhověl.
96. Žalobce byl ve věci plně úspěšný, a proto je mu žalovaný podle § 142 odst. 1 o. s. ř. povinen plně nahradit účelně vynaložené náklady řízení. Náklady řízení žalobce jsou následující:
- zaplacený soudní poplatek ve výši 82.178,50 Kč,
 - odměna zástupce žalobce ve výši 89.400 Kč za pět úkonů právní služby podle § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. (tj. příprava a převzetí zastoupení, sepis a podání žaloby, sepis a podání doplnění žaloby podle výzvy soudu, účast u jednání soudu dne 14. 12. 2017 přesahujícího dvě hodiny) se sazbou náhrady ve výši 14.900 Kč za úkon podle § 7 cit. vyhl., a za dva úkony podle § 11 odst. 2 cit. vyhl. (tj. vyjádření se k otázce věcné příslušnosti soudu - analogicky podle § 11 odst. 3 cit. vyhl.; účast při jednání dne 21. 12. 2017, při kterém došlo jen k vyhlášení rozsudku) se sazbou náhrady ve výši 7.450 Kč za úkon,
 - paušální náhrada hotových výdajů zástupce žalobce ve výši 2.100 Kč za čtyři úkony právní služby se sazbou náhrady ve výši 300 Kč za úkon podle § 13 odst. 3 cit. vyhl.,
 - náhrada za čas promeškaný dvěma cestami z Brna do Zlína a zpět ve výši 1.200 Kč za 12 započatých půlhodin se sazbou náhrady 100 Kč za půlhodinu podle § 14 odst. 3 cit. vyhl.,
 - náhrada za čas promeškaný přestávkou při jednání soudu dne 14. 12. 2017 ve výši 200 Kč za dvě započaté půlhodiny se sazbou náhrady 100 Kč za půlhodinu podle § 14 odst. 3 cit. vyhl.,
 - náhrada jízdních výdajů ve výši 2.268 Kč za dvě cesty z Brna do Zlína a zpět v délce 400 km vozidlem RZ: 9B49388 s průměrnou spotřebou benzínu 95 ve výši 6 litru na 100 Km a při sazbách stanovených vyhl. č. 440/2016 Sb.,
 - náhrada 21 % DPH, kterou je zástupce žalobce povinen odvést z odměny a náhrad ve výši 19.985 Kč.

Celkem tak náklady řízení žalobce představují částku ve výši 197.331,50 Kč.

97. Náklady řízení vynaložené žalovaným na odměnu a náhradu hotových výdajů jeho zástupce považuje soud v této věci za účelné, byť je žalovaným statutární město disponující jinak právně vzdělanými zaměstnanci. To proto, že v dané věci nešlo o běžný spor ze smlouvy o úvěru (půjčce), neboť v jeho rámci bylo třeba ozřejmit řadu složitých právních otázek. Především byly řešeny právní poměry účastníků v jejich komplexnosti, tj. zejména ve vztahu k uzavřeným smlouvám o sdružení za účelem výstavby šesti bytových domů a na ně navazujících smluv, což samo o sobě znamená, že jde o věc právně složitou vyžadující speciální znalosti, která tak mezi typické právní problémy, k nimž dochází při chodu města. Za daného stavu tak nelze považovat jednání žalovaného, který si k zastupování v takto specifickém právním sporu sjednal zastoupení advokátem, za jednání neúčelné.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Okresního soudu ve Zlíně.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Sýkorová

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný u soudu navrhnout výkon rozhodnutí.

Zlín 21. prosince 2017

Mgr. Jiří Němec v. r.
předseda senátu