



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Čuhelové, Ph.D., a soudců Mgr. Ivy Krejčířové a JUDr. Michala Ryšky v právní věci žalobce **Společenství vlastníků jednotek pro dům Polívkova 6, 8 Brno**, IČ 29259410, se sídlem Polívkova 351/6, Brno, zastoupeného JUDr. Tomášem Philippi, advokátem se sídlem v Brně, Hlinky 80, proti žalovaným **1) Ing. Jaroslavu MXXXXX**, nar. XXXXX, **2) MUDr. Dagmar MXXXXX**, nar. XXXXX, oba bytem XXXXX, **o zaplacení částky 19.301 Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 13. dubna 2016, č. j. 231 C 29/2015-87,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně s e v I. výroku **m ě n í** tak, že žaloba, aby byli žalovaní 1) a 2) povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 19.301 Kč s 8,05% úrokem z prodlení od 5. 8. 2014 do zaplacení, s e z a m í t á .
- II. Žalobce **je povinen** nahradit společně a nerozdílně oprávněným žalovaným 1) a 2) na nákladech řízení před soudy obou stupňů částku 13.124,20 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

V záhlaví označeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 19.301 Kč s 8,05% úrokem z prodlení od 5. 8. 2014 do zaplacení (I. výrok). Návrh, aby byli povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně 8,05% úroky z prodlení z částky 19.301 Kč od 4. 7. 2014 do 4. 8. 2014, zamítl (II. výrok). Žalovaným uložil povinnost nahradit žalobci společně a nerozdílně náklady řízení v částce 11.050 Kč (III. výrok).

Proti rozsudku podali odvolání žalovaní. Uvedli, že částky ve vyúčtování neodpovídají skutečnosti. O způsobu rozúčtování musí rozhodnout shromáždění vlastníků jednotek dle § 11 odst. 4 ZVB a teprve pak může zmocněnec uskutečnit vyúčtování. Opakovaně vyzývali žalobce, aby vyúčtoval vzniklé náklady na provoz a údržbu, které hradí a předložili schválený plán oprav a údržby a rozpočet předpokládaných nákladů na správu, podložené smlouvami, dohodami a relevantním rozpočtem. Mezi povinnostmi vlastníka nepatří neadresné, neurčité, nevratné vybírání libovolných tzv. záloh s možností volné manipulace bez kontroly. Zálohy mohou být stanoveny jen na budoucí náklady, které bude prokazatelně nutné vynaložit. Podle § 1791 o.z. je povinností prokázat důvod závazku. Bez schváleného plánu oprav a bez finančního plánu jde o neprokázaný požadavek. Pokud předpis záloh nelze přezkoumat, není určitý a srozumitelný. Navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce k odvolání žalovaných uvedl, že rozsudek soudu prvního stupně je věcně správný. Žalovaní odmítají platit, platí jen to, co uznají za vhodné, ze všech služeb přitom těží. Na schůze nechodí, ale všechna rozhodnutí napadají. Vyúčtování má veškeré náležitosti, k čemuž se jak městský, tak krajský soud vyjádřil. Namítat jakékoli drobné formální nedostatky by bylo přepjatým formalismem. K výzvě odvolacího soudu doplnil, že výpočet nákladů na ÚT, ohřev TV, TV a SV je vyčíslen poměrově na bytovou jednotku. Díl představuje hodnotu měření jednotek (dílků) měřidla na radiátoru, přičemž náměr, tj. SUMA jednotek je součtem všech měřidel RTN na jednotlivých topných tělesech (tj. vyjádření spotřeby jako u vodoměrů). O způsobu rozúčtování cen služeb rozhodlo SVJ na schůzi shromáždění dne 19. 10. 2011 a 28. 6. 2012. Rozúčtováním a tvorbou předpisu byl od 1. 7. 2011 pověřen správce domu – Družba, stavební bytové družstvo, a to smlouvou ze dne 29. 4. 2011. Platba 19 Kč na pojištění byla stanovena správcem, vyplývá z pojistné smlouvy uzavřené s Pojišťovnou Kooperativa, a.s., když pojistka za rok činila 4.889 Kč, žalovaní se podílí v poměru spoluvlastnického podílu, tj. částkou 228 Kč za rok. Částka 190 Kč, která má být hrazena jako odměna správci, vyplývá z čl. 7 smlouvy o zajišťování správy, za jednotku činí 158 Kč plus DPH. Částka 80 Kč na odměnu výboru vyplývá z rozhodnutí ustavující schůze SVJ ze dne 11. 11. 2010. Vlastníci jednotky neučinili jinou dohodu, na základě které by přispívali na náklady spojené se správou domu jinak, než poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno k tomu oprávněnými subjekty (§ 201 o.s.ř.), směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 o.s.ř.), 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 rozsahu napadeném odvoláním i nad rámec odvolacích námitek, a poté dospěl k závěru, že odvolání je důvodné. Na jednání dne 10. 5. 2017 účastníky s ohledem na nepřipustnost překvapivého rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího soudu

sp. zn. 30 Cdo 5270/2009 ze dne 24. 2. 2011) seznámil s judikaturou Nejvyššího soudu vztahující se k vyúčtování nákladů na služby, a to s rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1814/2009, ze dne 27. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 826/2011.

Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že žalobou doručenou soudu dne 1. 4. 2015 se žalobce domáhal stanovení povinnosti žalovaným zaplatit mu částku 19.301 Kč s přísl. Uvedl, že žalovaní manželé jsou spoluvlastníky bytu č. 352/7 v domě č. p. 352, Polívkova 8, Brno a spoluvlastnického podílu na společných částech domu. SVJ vzniklo 1. 11. 2010. Žalovaní jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, hradit částku za výkon správy a platit zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu. Od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 byla výše úhrad za plnění spojená s bytem stanovena na 6.034 Kč měsíčně, z toho 2.959 Kč příspěvek na správu domu. Tato částka sestává z dlouhodobě přijaté zálohy (fond oprav) 2.670 Kč/měsíc (30 Kč/m² za měsíc a byt žalovaných má celkovou podlahovou plochu 89 m²) podle rozhodnutí shromáždění SVJ z 28. 6. 2012, odměny správci 190 Kč/měsíc, vychází ze smlouvy o zajišťování správy č. 131/B11, odměny výboru SVJ 80 Kč/měsíc, která vychází z rozhodnutí ustavující schůze SVJ ze dne 11. 11. 2010, pojištění 19 Kč/měsíc, vychází z rámcové pojistné smlouvy s Pojišťovnou Kooperativa, a.s. s platností od 1. 1. 2012, je stanoveno podílem všech vlastníků (za rok činila 4.889 Kč, na její úhradě se žalovaní podílí částkou 228 Kč/rok). Záloha na plnění spojená s užíváním bytu /služby/ činila 3.075 Kč, vychází z předpisu příspěvku od 1. 9. 2012, který žalovaní převzali dne 22. 8. 2012. Žalovaní odmítli nechat namontovat měřidla na radiátory. Dne 28. 4. 2014 bylo žalovaným zasláno vyúčtování formou rozpisu plnění k jejich bytové jednotce (dluh za rok 2013 je 19.301 Kč), které žalovaní reklamovali. Reklamace nebyla shledána důvodnou, přesto žalobce rozúčtování v popisu a specifikaci některých položek upravil, upravené vyúčtování i rozpis odpovídá všem náležitostem dle předpisů a obsahuje všechny řádné a platné faktické údaje, souhrnná výše dluhu zůstala stejná. Nové vyúčtování bylo zasláno žalovaným doporučeně, nepřevzali je a po uložení na poště 3. 7. 2014 nevyzvedli, bylo tak doručeno fikcí a žalovaní v reklamační lhůtě nevznesli námitky. Vyúčtování bylo zasláno ještě jednou 6. 11. 2014, toto žalovaní převzali a vznesli opožděné a nedůvodné námitky.

Žalovaní namítali, že nebyly schváleny zálohy spojené se správou domu, když dle § 15 odst. 2 ZVB musí výši záloh určit vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výborem SVJ nebyl vlastníkům předložen finanční plán či rozpočet budoucích nákladů, ze kterého by byla odůvodnitelná konkrétní výše záloh na náklady. Vyúčtování nemá náležitosti. Důvodem odmítnutí montáže poměrových měřidel byla skutečnost, že jde o indikátory, nikoliv o poměrová měřidla, nezohledňují množství radiátorů a jejich velikost, což vnáší do rozúčtování tepla mezi vlastníky nespravedlnost. Dalším důvodem byla skutečnost, že nedošlo k opravě a řádnému nastavení hydraulické vyvážení otopné soustavy, indikátory tak nemohou mít vypovídací hodnotu. Odměna správci, výboru, pojištění domu nebyly schváleny shromážděním.

Soud rozhodl napadeným rozsudkem a v odůvodnění uvedl, že bylo prokázáno, že žalovaní jsou vlastníky bytu v domě, v němž správu domu vykonává žalobce. Žalovaní jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a podílet se na správě domu ve smyslu § 13 a § 15 zákona o vlastnictví bytu. S ohledem na nutnost vytvářet dostatečné finanční prostředky na úhradu nákladů spojených s provozem domu mají vlastníci povinnost kogentně skládat zálohy, o jejichž výši rozhoduje od 1. 1. 2002 shromáždění usnesením. Žalobce v souladu s předmětem své činnosti po skončení zúčtovacího období provedl vyúčtování, čímž dostal svým zákonným povinností. Žalovaní v průběhu roku 2013

platili na základě předpisu příspěvků nepravidelně a v různých částkách a vznikl jim tak za období roku 2013 dluh na příspěvcích na správu domu v celkové výši 19.301 Kč, jehož zaplacení se žalobce v tomto soudním řízení domáhá, a to včetně úroku z prodlení v zákonem stanovené výši. Vyúčtování nákladů za poskytované služby za rok 2013 bylo žalovaným doručeno dne 4. 7. 2014. Lhůta k podání reklamace proti tomuto vyúčtování tak uběhla dnem 4. 8. 2014. Jelikož v této třicetidenní lhůtě žalovaní proti vyúčtování nákladů za poskytované služby za rok 2013 nepodali reklamaci, existuje presumpce správnosti tohoto vyúčtování a jeho splatnost nastala dne 5. 8. 2014. Pokud žalovaní namítali, že vyúčtování neobsahuje veškeré náležitosti dle vyhl. č. 372/2001 Sb., konkrétně brojili proti tomu, že toto vyúčtování nákladů za poskytované služby za rok 2013 postrádá průměrný počet osob užívajících jeden byt a počet osob za celý dům dle § 7 odst. 2 písm. d) citované vyhlášky, pak má soud za to, že pravý opak byl vyúčtováním nákladů za poskytované služby za rok 2013 prokázán. V případě tvrzené absence koeficientů a součinitelů použitých pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu dle § 7 odst. 2 písm. g) citované vyhlášky za situace, kdy žalovaní sami svým úmyslným jednáním neumožnili žalobci instalaci poměrových měřidel, koeficienty a součinitele být ve vyúčtování nemohou.

V souladu s ust. § 3028 odst. 1, 3 zák. č. 89/2012 Sb. v oblasti hmotného práva odvolací soud věc posoudil podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2013, když ke vzniku nároku uplatněného v žalobě mělo dojít před 31. 12. 2013.

Žalobce se žalobou domáhá úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrady služeb.

Z rozpisu plnění k bytové jednotce zpracovaného dne 18. 4. 2014 (č. 1. 35) se podává, že žalobce vyúčtoval náklady na správu tak, že to, co předepsal na zálohách, je i tím, co vyúčtovává. Jinými slovy na zálohách vybírá částku, kterou pak účtuje dle § 15 odst. 1 ZVB. Měsíční platby žalovaných v částce 4.000 Kč započtl na zálohy na služby a v částce zbývajících, tj. 925 Kč na náklady spojené se správou. Výjimkou byl měsíc září, kdy žalovaní zaplatili jen 3.000 Kč, tento měsíc celou platbu započtl na zálohu na služby. Dle rozpisu tak vznikl na nákladech za správu dluh 25.333 Kč, žalovaní zaplatili zálohy na služby 36.825 Kč, náklady na služby pak ve skutečnosti činily 30.793 Kč, na službách tak vznikl přeplatek 6.032 Kč a žalovaní jsou povinni zaplatit rozdíl v částce 19.301 Kč.

Žalobce vyúčtoval náklady za poskytované služby za období leden až prosinec 2013 tak, že vyúčtoval dodávky za teplo, ohřev vody, vodné, spotřebu elektrické energie a výtah. Z toho dodávky tepla vyúčtoval tak, že na byt žalovaných o velikosti 87 m² byly předepsány zálohy v částce 25.992 Kč. Náklady na základní složku 40 % činily 6.046,11 Kč a spotřební složku 60 % činily 15.353,29 Kč. Rozdíl činil 4.592 Kč s tím, že na celý dům o velikosti 788,10 m² činila základní složka 54.769,44 Kč a spotřební složka 82.154,16 Kč, celkové náklady 136.923,60 Kč.

Pokud jde o náklady spojené se správou domu a pozemku, v této části je nutné postupovat dle následujících ustanovení.

Podle § 15 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. (dále jen „ZVB“), vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2). Podle odstavce 2 téhož ustanovení, k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění

dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně.

Ustanovení § 15 odst. 1 stanoví povinnost vlastníků jednotek přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. V odst. 2 se konkretizuje způsob tohoto přispívání (tj. způsob placení „příspěvků“ na správu domu a pozemku) formou zálohy (která podléhá vyúčtování s výjimkou dlouhodobé zálohy na opravy, avšak Zákon se způsobem vyúčtování výslovně nezabývá). V případě schvalování (úhrnné) výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku podle § 15 odst. 2 Zákona rozhoduje shromáždění SVJ mechanismem podle § 11 odst. 3 Zákona. Na základě takto schválené (úhrnné) výše záloh (na příslušné období uvedené v usnesení shromáždění) pak výbor či pověřený vlastník (resp. osoba pověřená správou domu tam, kde nevzniklo SVJ) sdělí (podle § 15 odst. 2 Zákona) každému jednotlivému vlastníku jednotky konkrétní výši zálohy, kterou bude platit a současně mu sdělí den splatnosti zálohy (tj. zpravidla měsíčně do určitého data). Rozhodování o výši záloh na příspěvky na správu domu podle § 15 odst. 2 je jinou záležitostí oproti dohodě sjednávané podle § 15 odst. 1 Zákona (vyžadující souhlas všech vlastníků jednotek). Ve věcech příspěvků na správu domu a úhrady cen služeb není Zákon příliš důsledný. V případě příspěvků na správu domu zákon neupravuje výslovně vyúčtování záloh na příspěvky a v případě úhrady cen služeb neupravuje jednak záležitost placení záloh na úhradu cen služeb, a jednak záležitost vypořádání přeplatků a nedoplatků na základě schváleného rozúčtování cen služeb podle § 11 odst. 4 Zákona. Je potřebné, aby úprava těchto záležitostí byla obsažena ve stanovách jednotlivých SVJ. Nárok na placení záloh je odlišný od nároku na úhradu skutečně vynaložených nákladů. Byť mají obě platební povinnosti shodný účel, totiž poskytnutí peněžního ekvivalentu za poskytnuté služby, odvíjí se jejich vznik od zásadně odlišného okruhu skutkových okolností a mají různou splatnost (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 2. 2003, sp. zn. 17 Co 398/2001, Soudní rozhledy č. 2/2004). Je též třeba rozlišovat příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) od předem určených finančních prostředků, které vlastníci jednotek skládají jako zálohu (kterou je ovšem třeba dodatečně vyúčtovat) k účelu uvedenému v § 15 odst. 1 zákona. Ze znění zákona jasně vyplývá, že příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2), nedohodnou-li se jinak. Jde o dispozitivní ustanovení, jehož aplikaci může vyloučit jen shodná vůle všech vlastníků jednotek [rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 826/2011, Jiří Čáp, Pavla Schodelbauerova, Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Wolters Kluwer, Praha, 2010].

Z podstaty vzájemného vztahu záloh na služby poskytované s užíváním bytu na straně jedné a vyrovnání úplaty za služby po jejich konečném vyúčtování na straně druhé vyplývá, že nemohou obstát vedle sebe. Je proto vyloučené domáhat se placení záloh, byla-li již stanovena konkrétní výše úplaty. V tom okamžiku ztrácí zálohování svůj smysl (rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 17 Co 398/2001, publikovaný v systému ASPI pod JUD198312CZ).

V posuzovaném případě žalobce oprávněně požaduje měsíčně částku 2.670 Kč do fondu oprav, povinnost hradit nastala v tom kterém měsíci. Oproti tomu u ostatních příspěvků na správu domu nejde o tzv. dlouhodobě přijatou zálohu, zde bylo povinností žalobce zálohu vyúčtovat a to podle díkce § 15 odst. 1 ZVB, tedy dle velikosti spoluvlastnického podílu. To žalobce neučinil a požaduje jednotlivé položky na byt, nikoliv dle velikosti spoluvlastnického

podílu, a proto jeho vyúčtování je v této části nesprávné. V podání ze dne 16. 3. 2017 přitom sám uvedl, že dohoda o jiném způsobu, ve kterém by vlastníci jednotek nesli náklady spojené se správou, uzavřena nebyla.

V předpisu příspěvku na správu domu a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu ze dne 1. 9. 2012 žalobce uvádí dlouhodobě přijaté zálohy 2.670 Kč, smluvní odměnu správci 190 Kč, odměnu výboru SV 80 Kč a krátkodobě přijatou zálohu 19 Kč za pojištění domu (č. l. 16).

Žalobce požaduje úhradu dlouhodobě přijaté zálohy 2.670 Kč/měsíc a tato platba byla schválena rozhodnutím shromáždění SVJ dne 28. 6. 2012 (č. l. 13), kdy bylo hlasováno o navýšení plateb do fondu oprav z dosavadních 20 na 30 Kč/m² za měsíc s účinností od 1. 9. 2012 (č. l. 11 - 15 a 17). Svou povahou se o zálohu nejedná, jde o platbu dle § 15 odst. 1 ZVB, a žalobcem je stanovena správně, neboť její výše se odvíjí od velikosti spoluvlastnického podílu.

Odměnu správci ve výši 190 Kč měsíčně žalobce požaduje na základě článku 7 smlouvy o zajišťování správy, kterou uzavřela DRUŽBA, stavební bytové družstvo se žalobcem dne 24. 4. 2011 (smlouva o zajišťování správy byla schválena na shromáždění SVJ dne 26. 4. 2011, viz č. l. 66), dle kterého byla dohodnuta smluvní odměna 158 Kč plus DPH za jednotku (č. l. 21 - 28). Takto nemůže být platba dle § 15 odst. 1 ZVB dohodnuta, když je třeba, aby se platba neodvíjela od jednotky, ale od velikosti spoluvlastnického podílu. Dle zápisu ze schůze výboru SVJ ze dne 7. 8. 2012 se výbor usnesl na tom, že odměna správci 190 Kč zůstane zachována (č. l. 31). Záloha přitom musí být schválena usnesením shromáždění dopředu. Na schůzi shromáždění SVJ dne 19. 10. 2011 bylo hlasováno o výši příspěvku na správu objektu s dosavadním způsobem rozúčtování na jednotlivé vlastníky tak, jak bylo stanoveno v rozpisu plateb na 2. pololetí 2011. Za druhé pololetí činila smluvní odměna (žalovaných) správci 190 Kč. S ohledem na skutečnost, že žalobce nepožaduje zálohu, ale platbu dle § 15 odst. 1, je tato skutečnost nepodstatná. Pokud by požadoval zálohu (§ 15 odst. 2 ZVB), pak jeho postup byl správný.

Dle zápisu ze schůze výboru SVJ ze dne 7. 8. 2012 se výbor usnesl na tom, že odměna výboru 80 Kč zůstane zachována (č. l. 31). Záloha přitom musí být schválena usnesením shromáždění dopředu. Na první schůzi společenství dne 11. 11. 2010 schválilo odměnu členům výboru v částce 80 Kč. Dohodli se tedy na tom, kolik členové dostanou, nikoliv však na tom, jaké částky budou vlastníci jednotek platit coby zálohu na odměnu výboru (viz Notářský zápis o průběhu jednání první schůze společenství ze dne 11. 11. 2010 na č. l. 31). Na schůzi shromáždění SVJ dne 19. 10. 2011 bylo hlasováno o výši příspěvku na správu objektu s dosavadním způsobem rozúčtování na jednotlivé vlastníky tak, jak bylo stanoveno v rozpisu plateb na 2. pololetí 2011. Za druhé pololetí činila smluvní odměna (žalovaných) výboru 80 Kč. S ohledem na skutečnost, že žalobce nepožaduje zálohu, ale platbu dle § 15 odst. 1 ZVB, je tato skutečnost nepodstatná. Pokud by požadoval zálohu (§ 15 odst. 2 ZVB), pak by jeho postup byl správný.

Žalobce doložil, že mezi pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s. a Svazem českých a moravských bytových družstev byla dne 5. 12. 2011 uzavřena rámcová pojistná smlouva (č. l. 18 - 20) s tím, že tato smlouva nezanikla se vznikem společenství. Tvrdil, že výše částky je stanovena podílem všech vlastníků v domě. V roce 2013 činila pojistka za rok 4.889 Kč a na úhradě této částky se žalovaní podílí částkou 228 Kč na rok, tj. ve výši 19 Kč měsíčně. Platba za byt žalovaných měla činit měsíčně při postupu dle § 15 odst. 1 ZVB 45 Kč

(4.889:804,10x88,60). Na schůzi shromáždění SVJ dne 19. 10. 2011 bylo hlasováno o výši příspěvku na správu objektu s dosavadním způsobem rozúčtování na jednotlivé vlastníky tak, jak bylo stanoveno v rozpisu plateb na 2. pololetí 2011. Za druhé pololetí činilo pojištění domu, které měli žalovaní hradit, 19 Kč za měsíc. S ohledem na skutečnost, že žalobce nepožaduje zálohu, ale platbu dle § 15 odst. 1, je tato skutečnost nepodstatná. Pokud by požadoval zálohu (§ 15 odst. 2 ZVB), pak jeho postup byl správný.

Podle § 9a odst. 2 ZVB, společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Byť se hovoří o rozúčtování cen služeb, má se na mysli způsob rozúčtování, který buď stanoví právní předpis, či rozhodnutí cenového orgánu, nebo v případě, že takový předpis či rozhodnutí neexistuje, svěřuje zákon toto oprávnění SVJ (aniž by byl určen orgán SVJ, do jehož působnosti tato záležitost spadá; to činí až § 11 odst. 4 Zákona) [Jiří Čáp, Pavla Schodelbauerova, Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Wolters Kluwer, Praha, 2010].

Podle § 11 odst. 4 ZVB, k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

U rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 Zákona by mělo být správně uvedeno, že jde o schvalování způsobu rozúčtování; podle § 9a odst. 2 se totiž má na mysli nikoliv samotné rozúčtování cen služeb, nýbrž určení způsobu tohoto rozúčtování v případě, že jej nestanoví jiný právní předpis nebo rozhodnutí cenového orgánu) [Jiří Čáp, Pavla Schodelbauerova, Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Wolters Kluwer, Praha, 2010].

Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, není zde (řádné) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti nájemce. Protože (řádné) vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestává se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani z části (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1814/2009, obdobně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2471/2007).

O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (cen a záloh za dodávku tepla a teplé užitkové vody) lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, obdobně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2471/2007).

Způsob vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody připadající na konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce stanoví § 7 vyhl. č. 372/2001 Sb. (dále jen „vyhláška“), který v odůvodnění rozsudku citoval již soud prvního stupně, na jeho citaci tak odvolací soud odkazuje.

Podle § 4 odst. 4 vyhlášky, rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3. Podle odst. 7 téhož ustanovení, neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k této vyhlášce.

Výpočet podle přílohy č. 2 k vyhlášce je následující:

- základní složka bytu je podle odst. 2 shora cit. ust. vyhl. poměr velikosti započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše bytů ve zúčtovací jednotce, tj. v daném případě 788,1 m² (jednotka) : 87 m² (byt), proto když na jednotku (788,1 m²) připadá 54.769,44 Kč, v přepočtu na 1 m² = připadá 69,50 Kč (54.769,44:788,1), a tudíž na byt o 87 m² pak 6.046 Kč (69,50 x 87)
- spotřební složka bytu se vypočte podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. níže uvedeným způsobem:

Výpočet spotřební složky nákladů na vytápění podle § 4 odst. 7
se provede podle vzorce

$$S_{ni} = \frac{X \cdot S_c \cdot P_{ni}}{P_c} \quad [\text{Kč}]$$

P_{ni}	- plocha konkrétního bytu nebo nebytového prostoru, u něhož není znám údaj z měření, [m ²]	87
S_c	- celková spotřební složka nákladů za zúčtovací jednotku [Kč]	82 154,16
X	- násobek zvýšení (podle § 4 odst. 7 hodnota 1,6, podle § 5 odst. 7 hodnota 3)	1,6
P_c	- celková plocha v zúčtovací jednotce [m ²]	788,1

S_{ni} - spotřební složka nákladů připadající na konkrétní byt nebo nebytový prostor, u něhož není znám údaj z měření, [Kč] 14.510,67005709935

Podle dopisu ze dne 15. 5. 2014 (č. l. 81) byl při výpočtu nákladů na teplo použit postup podle § 4 odst. 7 vyhl. č. 372/2001 Sb., protože žalovaní neumožnili nainstalovat měřiče tepla. Takovýto postup (pokud by se žalobce skutečně řídil 4 odst. 7 vyhlášky) je správný. Žalovaní

neumožnili namontovat indikátory tepla (viz mapovací list ze dne 3. 2. 2012 na č. 1. 33), proto žalobci nezbylo než postupovat dle § 4 odst. 7 vyhlášky. Podle rozúčtování i vyúčtování měla spotřební složka bytu činit 15.353,29 Kč. V rozúčtování žalobce se vychází z počtu dílů na byt a ten je v závěrečné části rozúčtování označené „naměřená spotřeba uživatele“ vypočten z počtu dílů označených jako odhad a jako penále. Poměr součtu dílů připadajících na odhad (1) a penále (0,6) pak poměrově sice odpovídají koeficientu 1,6, ale odhad je zřejmě špatně vypočten. V části výpočet nákladů v rozúčtování se počítá s celkem 22.586,56 dílu na celý dům, tj. na 788,1 m², na 1 m² proto připadá 28,66 dílu – tj. na byt s podlahovou plochou 87 m² jde o 2.493,42 dílů, penále v části „naměřená spotřeba uživatele“ pak má být 0,6 x 2.493,42 = 1.496,05 dílů, v součtu 3.989,47 dílů (tomuto má odpovídat řádek „po korekci“ v části „naměřená spotřeba uživatele“). pPi vynásobením součtu cenou 3,64 Kč za díl však odvolací soud došel k částce 14.521,67 Kč. Tato částka není totožná ani s částkou podle rozúčtování (vyúčtování), ani s částkou vypočtenou za použití vzorce podle vyhlášky. Podstatné však je, že částka, k níž žalobce dospívá, neodpovídá výsledné částce dle výpočtu podle přílohy č. 2 k vyhlášce. Pokud žalobce provedl výpočet nesprávně, pak s ohledem na citovanou judikaturu nebylo vyúčtování řádné, a není zde předpoklad pro vznik platební povinnosti žalovaných, vyúčtovaná částka se tak nestává splatnou, a to ani z části.

Odvolací soud se zabýval tím, zda se z jeho strany nejedná o přepjatý formalismus, o který by se jednalo tehdy, kdyby aplikace příslušných právních předpisů byla souladná s jejich textem, ale odhlížela od reálných společenských vztahů (srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 563/11 ze dne 13. 11. 2012). Dospěl k závěru, že o tento případ se v dané věci nejedná. Zákon totiž stanoví určité náležitosti vyúčtování, způsobu výpočtu, stanovení toho, jakým způsobem má žalobce určit výši plateb za správu, tato pravidla musí žalobce respektovat, pokud tak nečiní, postupuje v rozporu se zákonem, pak musí nést s tím spojené důsledky. Jedním z nich je fakt, že vyúčtované platby nejsou splatné a nemůže je vymáhat u soudu. Nejde přitom o nějakou „drobnost“ v podobě absence počtu osob v bytě, či absence koeficientu, které by na výsledné částce, kterou mají žalovaní zaplatit, nic nezměnily, jde o to, že výpočet je špatně, je v rozporu se zákonem.

Žalovaní zaplatili na zálohách celkem 47.000 Kč, splatné přitom byly jen dlouhodobě stanovené zálohy (tzv. fond oprav) v částce celkem 32.040 Kč, které nebylo nutné vyúčtovat, ostatní náklady na správu musely být vyúčtovány, což také byly, ale v nesprávné výši. Služby nebyly vyúčtovány řádně. Platí tedy to, co bylo uvedeno v předchozím odstavci.

S ohledem na uvedené odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně v I. výroku, ve kterém byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 19.301 Kč s 8,05% úrokem z prodlení od 5. 8. 2014 do zaplacení podle § 220 o.s.ř. změnil tak, že žalobu zamítl.

Protože došlo ke změně napadeného rozsudku, odvolací soud ve smyslu § 224 odst. 2 o.s.ř. znovu rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně. Žalobce byl v řízení před soudem prvního stupně neúspěšný, proto je povinen nahradit společně a nerozdílně oprávněným žalovaným náklady řízení představovaných náklady právního zastoupení ve výši 12.124,20 Kč [odměna za 6 úkonů právní služby po 1.900 Kč minus 20 % podle § 6 odst. 1, § 7 a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „AT“), 3 náhrady hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 1, 3 AT, náhrada za DPH 2.104,20 Kč dle § 137, odst. 1, 3 o.s.ř.].

O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. za použití ustanovení § 224 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobce je povinen nahradit žalovaným, oprávněným společně a nerozdílně soudní poplatek z odvolání v částce 1.000 Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

V Brně dne 17. května 2017

Za správnost vyhotovení:
Soňa Melová

JUDr. Kateřina Čuhelová, Ph.D., v. r.
předsedkyně senátu