



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Lubomíra Fialy a soudkyň JUDr. Ivany Šimové a JUDr. Věry Jakobové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Palackého** ■ Domažlice, IČO 04393759  
sídlem Palackého ■, 344 01 Domažlice  
zastoupený advokátkou JUDr. Evou Kabelkovou  
sídlem Holečkova 419/21, 150 00 Praha

proti  
žalované:

bytem ■  
zastoupená obecným zmocněncem ■  
bytem ■

**o zaplacení 83 518,74 Kč s příslušenstvím**

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Domažlicích, č. j. 9 C 90/2017-545, ze dne 6. 10. 2020,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení v částce 11 519,20 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí, k rukám zástupce žalobce JUDr. Evy Kabelkové, advokátky se sídlem Holečkova 419/21, 150 00 Praha.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované zaplatit žalobci částku 83 518,74 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 39 000,44 Kč od 2. 3. 2016 do zaplacení, úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 44 518,30 Kč od 2. 3. 2016 do zaplacení, částku ve výši 300 Kč, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok I), řízení týkající se části žalobního návrhu na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši z částky 39 000,44 Kč od 1. 8. 2012 do 1. 3. 2016, úroku z prodlení v zákonné výši z částky 44 518,30 Kč od 1. 8. 2013 do 1. 3. 2016 zastavil (výrok II), žalované uložil zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 78 538,68 Kč, ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky JUDr. Evy Kabelkové (výrok III). V odůvodnění soud prvního stupně uvedl, že žalobu shledal důvodnou. Přestože si žalovaná musela být vědoma svých závazků po celou dobu řízení, argumentuje formálními vadami postupu žalobce, nikoliv důvody skutečnými. Žalovaná úmyslně neplní své povinnosti, které za ní musí hradit ostatní vlastníci bytových jednotek. Žalovaná jedná v rozporu s dobrými mravy, její jednání je bezohledné vůči ostatním vlastníkům jednotek. Žalobcem uplatněný nárok je plně po právu. Soud prvního stupně odkázal na ust. § 3020 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na ust. § 3 odst. 3 téhož zákona, na ust. § 9 a § 15 zák. č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů).
2. Žalovaná ve včasné odvolání, které směřovalo proti výrokům I a III rozsudku soudu prvního stupně, namítala, že zcela obdobnou skutkovou věc řešil Nejvyšší soud České republiky ve věci sp. zn. 22 Cdo 1036/2020 ze dne 22. 9. 2020. Namítala dále, že v řízení nebylo postaveno najisto, kdo je žalobcem, jaký závazkový vztah na dodávku služeb byl sjednán a proč byly vzaty v potaz vyúčtovací dokumenty, které nemají náležitosti dle vyhl. č. 372/2001 Sb. Žalovaná odkazovala na svůj závěrečný návrh ze dne 3. 10. 2020. Za dobu působení zák. č. 89/1994 Sb. nedošlo k naplnění § 9 zákona o vlastnictví bytů, v domě Palackého █████ Domažlice nevzniklo podle zákona Společenství vlastníků jednotek. Důkaz o existenci SVJ nebyl podán. Ohledně tzv. „nového SVJ“, jak o něm informuje JUDr. █████ které mohlo vzniknout podle nového občanského zákoníku teprve v roce 2015, se soud prvního stupně nevyjadřuje, není jasné, jak mohla tato osoba působit před svým vznikem v letech 2011 a 2012 a podat žalobu v roce 2013. Ohledně vyúčtování služeb odkazuje žalovaná na rozsudek Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 2778/2019, jehož závěry jsou použitelné i na situaci v roce 2011, 2012. Žalovaná nebrání instalaci řádných měřičů tepla, v souladu s vyhláškou není souladné použití koeficientu 1,6. Kdo a zda vůbec je dodavatelem služeb a osobou oprávněnou žádat plnění za služby soud prvního stupně neřešil. Žalovaná navrhovala změnu rozsudku soudu prvního stupně v tom směru, aby žaloba byla zamítnuta. Ve svém souhrnném stanovisku ze dne 15. 5. 2021, jež bylo odvolacímu soudu doručeno dne 16. 5. 2021, žalovaná vznášela námitky, pokud jde o procesní zmocnění pro JUDr. █████, který dle žalované nepředložil řádné zástupčí oprávnění a je tedy sám procesně zavázán. Soud tuto námitku blíže neřešil, je na místě z tohoto důvodu rozhodnutí zrušit a věc vrátit k dalšímu řízení. Žalovaná dále vznášela námitky ohledně dokladu o existenci žalobce, dle jejího názoru tento doklad nebyl do současné doby předložen. Žalovaná dále namítala, že nebylo tvrzeno ani prokazováno identifikační číslo žalobce. Vyjadřovala se k „novému“ SVJ dle tvrzení JUDr. █████, právní zástupkyně žalobce se prokazuje zástupčí listinou vydanou osobou odlišnou od žalobce. Žalovaná poukazovala na předchozí obdobné žaloby, které byly zamítnuty Krajským soudem v Plzni. Poukazovala na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3324/2015 ze dne 14. 6. 2016, sp. zn. I. ÚS 3050/17 ze dne 10. 1. 2018, sp. zn. IV ÚS 1247/20. Poukazovala na to, že dle pravomocného rozsudku je dodavatelem tepla SBD Domažlice. Žalovaná uvedla, že tomuto dodavateli plnila započtením vzájemných pohledávek a závazků, proti čemuž dodavatel nevznesl námitku. Pokud jde o smlouvu o dodávce tepla, kde je dodavatelem žalobce, tato nebyla dle žalované předložena, poukazovala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 3445/2011. Poukazovala na prekluzi práva na zálohy, zabývala se odůvodněním rozhodnutí o rozšíření žaloby ze záloh (právo zaniklo) na vyúčtování, vyúčtování dle žalované nemá náležitosti a v roce

vyúčtování nebylo známo IČ SVJ vzniklé roku 2015. Poukazovala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 5101/2008. Namítala, že i když se rozhodnutí 26 Cdo 2778/2019 vztahuje k vyúčtování dle zák. č. 67/2013 Sb., uplatní se v něm použité principy i na postup dle předchozí vyhlášky. Soudu předložená vyúčtování nejsou řádná, postrádají náležitosti dle vyhl. č. 372/2001 Sb. Zejména jde o kontrolovatelný údaj ceny za jednotku tepla a neoprávněné použití koeficientu 1,6, který může být použit jen jsou-li splněny podmínky odstavce 4 bod 7. Žalovaná se snažila svolat shromáždění „případného SVJ“, nikdo se však nedostavil. Nebylo dosud vystaveno řádné vyúčtování, není dána splatnost a námitka žalované ohledně promlčení práva je na místě. Bylo dále poukazováno na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 2826/2017. Dobrým mravům neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení je institutem zákonným.

3. Žalobce se k odvolání žalované vyjádřil v tom směru, že rozsudek soudu prvního stupně považuje za správný. Pokud se žalovaná v odvolání odvolává na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1036/2020 ze dne 22. 9. 2020, toto rozhodnutí řeší odlišnou situaci, kdy se jedná o správu domu, který se nachází v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků, kdy v domě jsou pouze fakticky vymezeny byty v tom smyslu, kdo který byt užívá a každý z uživatelů má spoluvlastnický podíl. Není zde vymezeno vlastnictví jednotek. Ohledně námítky týkající se postavení žalobce poukazuje žalobce na podání ze dne 18. 9. 2020, v tomto podání poukazoval na historii vzniku žalobce. Žalobce se rovněž vyjadřoval k otázce změn v zákoně č. 72/1994 Sb., konkrétně k novelizaci provedené zák. č. 103/2000 Sb., kdy podle této nové úpravy s účinností od 1. 7. 2000 dochází ke vzniku společenství jako právnické osoby. Ke vzniku společenství docházelo ze zákona, pokud shromáždění neschválilo stanovy, řídily se právní poměry společenství stanovami vydanými nařízením vlády, funkci orgánu společenství v případech družstev plnilo družstvo do doby, než budou orgány ustanoveny. K ustanovení předsedy výboru a přijetí stanov společenství došlo v případě žalobce později, jak plyne z notářského zápisu [REDAKCE] ze dne 17. 8. 2015. Žalobce dále uváděl, že nejsou pochybnosti o tom, jaký závazkový vztah na dodávku služeb byl sjednán, odkazoval na § 9 zák. č. 72/1994 Sb. odst. 1, dále na § 9a téhož zákona. Žalobci není zřejmé, co míní žalovaná odkazem na rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2778/2019, neboť jím byla řešena situace, kdy žalovaný člen společenství hradil zálohy na služby a tyto platby nebyly ve vyúčtování zohledněny. Nejedná se tedy o případ žalované, která zálohy nehradí a nehradila. Pokud jde o otázku instalace měřičů tepla, byla to žalovaná, která se domáhala po žalobci i soudní cestou v minulosti jejich odstranění. Neuváděla ani následně, že by měla zájem o jejich instalaci. Žalovaná přichází až nyní se svou žádostí o instalaci měřičů z důvodu, kdy zjistila, že výpočet podle měřičů by byl pro ni výhodnější. Bylo povinností žalované, aby přispívala na náklady spojené se správou domu a pozemku, byla si toho vědoma, vyúčtování jí bylo doručeno. Žalovaná parazituje na dalších členech žalobce a dostává je do složité situace. Vzhledem k tomu považuje žalobce námitku promlčení vznesenou žalovanou za námitku v rozporu s dobrými mravy, neboť žalovaná se pouze snaží vyhnout placení. V případě promlčení nároku by nastal stav, kdy by členové společenství museli natrvalo nést ze svého náklady žalované od roku 2000. Žalovaná zneužívá práva vznést námitku promlčení a to přesto, že od roku 2013 již několikrát bylo rozhodnuto o povinnosti žalované uhradit příslušná plnění. Žalovaná rozhodnutí soudu nerespektovala. Žalobce nadále zastává názor, že nárok promlčen není, vyjadřuje se výše pouze z opatrnosti s tím, že k námitce nemá být přihlíženo. Žalobce navrhuje potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.
4. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně předcházejícího řízení dle § 212 a § 212a o. s. ř., přihlédl k odvolání žalované, k vyjádření žalobce a dospěl poté k závěru, že odvolání žalované nelze shledat důvodným.
5. V posuzované věci se žalobce žalobou podanou před Krajským soudem v Plzni dne 23. 1. 2013 domáhal po žalované zaplacení částky 64 481 Kč s příslušenstvím blíže specifikovaným a částky 300 Kč s odůvodněním, že žalovaná jako člen Společenství vlastníků jednotek je povinna přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku dle zák. č. 72/1994 Sb. Jelikož nezaplatila úhrady

stanovené na opravy a údržbu bytového hospodářství a platby za služby spojené s užíváním bytu za měsíce duben – prosinec 2011, leden – srpen 2012, dluží tak celkem 64 481 Kč a za manipulační poplatek za 2 upomínky 300 Kč. Ve věci rozhodoval Krajský soud v Plzni rozsudkem č. j. 47 Cm 18/2013-78 ze dne 3. 4. 2014, k odvolání žalované Vrchní soud v Praze usnesením č. j. 7 Cmo 490/2014-132 ze dne 15. 9. 2015, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V průběhu dalšího řízení žalobce navrhl připuštění změny žaloby, Krajský soud v Plzni usnesením č. j. 47 Cm 18/2013-230 ze dne 2. 3. 2016 změnu žaloby navrženou žalobcem v podání ze dne 1. 3. 2016, podle které se domáhá po žalované úhrady částky 83 518,74 Kč s úrokem z prodlení blíže specifikovaným a dále zaplacení částky 300 Kč, dle § 95 odst. 1 o. s. ř. připustil.

6. Usnesením Vrchního soudu v Praze č. j. Ncp 621/2017-255 ze dne 3. 8. 2017 bylo rozhodnuto tak, že k projednání a rozhodnutí věci jsou v prvním stupni věcně příslušné Okresní soudy, dále bylo rozhodnuto, že po právní moci usnesení bude věc postoupena k dalšímu řízení Okresnímu soudu v Domažlicích.
7. Soud prvního stupně, Okresní soud v Domažlicích ve věci následně rozhodl rozsudkem č. j. 9 C 90/2017-396 ze dne 14. 3. 2019. K odvolání žalované byl rozsudek soudu prvního stupně usnesením Krajského soudu v Plzni č. j. 56 Co 157/2019-428 ze dne 17. 9. 2019 zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Soudu prvního stupně bylo uloženo, aby rozhodl o změně žaloby a vymezil tak předmět řízení. V předchozí fázi řízení o změně žaloby rozhodoval věcně nepřislušný soud, tato vada řízení nebyla napravena. Dále bylo soudu prvního stupně uloženo, aby se zabýval jednotlivými námitkami žalované.
8. Soud prvního stupně usnesením č. j. 9 C 90/2017-442 ze dne 24. 1. 2020 rozhodl o připuštění změny žaloby tak, že se žalobce dožaduje po žalované úhrady částky ve výši 83 518,74 Kč s úrokem z prodlení v zákonné výši z částky 39 000,44 Kč od 1. 8. 2012 do zaplacení a z částky 44 518,30 Kč od 1. 8. 2013 do zaplacení a dále částky 300 Kč, kdy se jedná o skutečné náklady za služby spojené s užíváním předmětného bytu za období od roku 2011, 2012, v případě částky 300 Kč za manipulační poplatky, a to postupem dle § 95 odst. 1 o. s. ř. Proti tomuto usnesení podala žalovaná Ústavní stížnost, která byla usnesením Ústavního soudu č. j. IV. ÚS 916/20-455 ze dne 4. 6. 2020 odmítnuta.
9. Pokud soud prvního stupně následně rozhodl napadeným rozsudkem, soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu postačujícím ke zjištění skutkového stavu, ve věci učinil skutkové a právní závěry, se kterými se odvolací soud v podstatě ztotožňuje, na které pro stručnost odkazuje, přičemž je dále upřesňuje a doplňuje.
10. S ohledem na částečné zpětvzetí žaloby soud prvního stupně postupem dle § 96 občanského soudního řádu řízení částečně v rozsahu uvedeném ve výroku II rozsudku zastavil. Tento výrok nebyl odvoláním napaden, a tudíž nabyl právní moci.
11. K odvolacím námitkám žalované ohledně neexistence žalobce, odvolací soud poukazuje na závěr soudu prvního stupně, že žalobce – Společenství vlastníků jednotek (dále Společenství), je subjektem vzniklým ze zákona dle ust. § 9 odst. 4 věta první zákona o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – dále jen ZVB). Žalobce je právnickou osobou s právy a povinnostmi dle ust. § 9 odst. 1 ZVB. Pokud shromáždění vlastníků neschválilo stanovy společenství, řídily se právní poměry společenství dle § 9 odst. 10 ZVB vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády a funkci orgánu společenství a správu domu vykonávalo družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, tedy Stavební bytové družstvo Domažlice, Domažlice, Masarykova 486, IČ 00040088.
12. K odvolací námitce ohledně prokázání existence závazkového vztahu a existence dlužné částky odvolací soud poukazuje na to, že předmětem řízení je zaplacení dlužné částky žalovanou, která je členem Společenství vlastníků jednotek a která neplatí měsíční úhrady stanovené na opravy a údržbu bytového hospodářství a zálohy předepsané za služby spojené s užíváním bytu.

Společenství vlastníků jednotek dle ust. § 9a ZVB zajišťuje dodávky služeb spojených s užíváním bytu a zajišťuje je jako reprezentant vlastníků jednotek. Dle § 9a odst. 2 ZVB je Společenství vlastníků jednotek oprávněno vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek, a to i s ohledem na vzorové stanovy, které stanovily předmět činnosti čl. I, a to dle písm. i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popř. dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány a písm. j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popř. o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány. Na straně žalobce je dána aktivní legitimace. Jak již výše bylo uvedeno, Společenství vlastníků jednotek vzniklo jako právnická osoba, vzhledem k novelizaci zák. č. 72/1994 Sb. zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000 došlo ke vzniku Společenství jako právnické osoby. Již výše bylo uvedeno, že pokud shromáždění neschválilo stanovy Společenství, řídily se právní poměry stanovami vydanými nařízením vlády a v případě družstev, která byla původním vlastníkem budovy, a vykonával správu domu, plnilo funkci orgánu Společenství družstvo do doby, než budou zvoleny orgány Společenství. Z provedených důkazů, a to z notářského zápisu [REDAKCE] ze dne 17. 8. 2015 sepsaného notářkou JUDr. [REDAKCE] bylo prokázáno, že došlo k přijetí stanov a k ustanovení předsedy výboru. Proto i k odvolací námitce ohledně existence závazkového vztahu na dodávky služeb je třeba odkázat na ust. § 9a zák. č. 72/1994 Sb. (ZVB). Podle těchto ustanovení je Společenství vlastníků oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věci předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu. Ustanovení § 9a odst. 1 obsahuje demonstrativní vymezení jednotlivých oprávnění Společenství. Dle § 9a odst. 2 je Společenství vlastníků jednotek oprávněno rozhodovat rovněž o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím stanoveného orgánu. Dle § 9a odst. 3 je Společenství vlastníků jednotek oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem Společenství podle zákona (ZVB). Odvolací námitka tedy nebyla shledána důvodnou, neboť žalobce je od svého vzniku oprávněn k zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a vymáhat plnění povinností vlastníků jednotek. Tato problematika je upravena i v zák. č. 89/2012 Sb., kdy dle ust. § 1190 je osobou odpovědnou za správu domu Společenství vlastníků. Vlastník jednotky platí dle § 1181 o. z. zálohy na plnění související s užíváním bytu (služby) a má právo na jejich vyúčtování od osoby odpovědné za správu domu, přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícímu jejich poměru na společných částech. Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] vedeném pro obec a KÚ Domažlice, který se týká vlastnictví bytu č. [REDAKCE] – bytová jednotka ve vlastnictví žalované, vyplývá, že právní účinky smlouvy o převodu bytové jednotky a nebytového prostoru nastaly pod č. j. [REDAKCE] v roce 2000. Tedy i žalovaná sama byla mezi osobami, které nabyly převodem dle zák. č. 72/1994 Sb. v roce 2000 do svého vlastnictví bytovou jednotku, tedy od tohoto roku je vlastníci jednotky se všemi právy a povinnostmi dle právní úpravy k tomu náležejícími. Žalovaná byla již několikrát poučena o tom, jakým způsobem byla koncipována úprava Společenství vlastníků jednotek, tedy že za určité situace byly poměry upraveny vzorovými stanovami a funkci orgánu Společenství plnilo družstvo, vše platilo do doby, než byly přijaty stanovy a zvoleny orgány Společenství, přičemž i o okamžiku, kdy se tak stalo, byla žalovaná informována.

13. K odvolacím námitkám týkajících se instalace měřičů tepla odvolací soud s ohledem na všechna zjištění vyplývající ze spisu poukazuje na to, že žalovaná se nejprve soudní cestou domáhala odstranění měřičů, pokud následně seznala, že výpočet úhrad podle měřičů je výhodnější, naopak přichází se svojí žádostí o instalaci měřičů. Pokud žalovaná poukazuje na judikaturu a namítá, že se v judikatuře projednávané situace ztotožňují se situací žalované, pak je třeba uvést, že rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1036/2020 se zabývá problematikou za stavu podílového spoluvlastnictví, přičemž nedošlo k vymezení vlastnictví jednotek, pokud poukazovala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2778/2019, pak žalovaná opomíjí, že sama žádné platby, tedy ani žádné zálohy žalobci dosud nehradila, její situace se tedy netýká výše uvedený

judikát řešící problematiku zohlednění hrazených záloh na služby ve vyúčtování. K odvolacím námitkám žalované týkajících se výše žalované částky, tedy i vyúčtování těchto částek, odvolací soud odkazuje na důkazní řízení provedené před soudem prvního stupně ohledně doručení vyúčtování. Soud prvního stupně vycházel z upomínek, z poštovních archů, z výslechu svědků ■■■ a ■■■, svědkyně ■■■ a ■■■. Na obsah jejich výpovědí a hodnocení provedené soudem prvního stupně odvolací soud odkazuje. Soud prvního stupně vzal za prokázané skutečné náklady za služby spojené s užíváním bytu č. ■ ve vlastnictví žalované, kdy tyto představovaly v roce 2011 částku v nedoplatku 39 000,44 Kč a za rok 2012 částku v nedoplatku ve výši 44 518,32 Kč. Soud prvního stupně vyšel z jednotlivých vyúčtování za rok 2011 a 2012, v odůvodnění rozsudku podrobným způsobem rozvedl vyúčtování částek za teplo, za teplou vodu, vzal do úvahy náklad na ohřev teplé vody a studenou vodu pro ohřev, zabýval se vyúčtováním, pokud jde o ohřev vody pro kotelnu Palackého, přičemž v odůvodnění rozsudku ozřejmil jednotlivé výpočty, zabýval se výpočtem ceny u studené vody k ohřevu pro kotelnu Palackého, výpočtem pojištění jakož i podklady k tomu předloženými, zabýval se vyúčtováním studené vody, náklady za teplo společných prostor, výpočtem podílu na elektřinu na společné prostory, inkasními poplatky, zaobíral se odděleně obdobím 1. 1. 2011 – 31. 12. 2011, dále 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012, vzal v úvahu předložené faktury, podrobným způsobem ozřejmil, jak bylo k jednotlivým požadovaným částkám postupně docházeno. Žalovaná kromě odkazu na judikaturu, která na projednávanou věc, jak výše uvedeno, nedopadá, nesdělila konkrétní odvolací námitky. Pokud namítala, že není souladné použití koeficientu 1,6, pak soud prvního stupně v odůvodnění rozsudku ozřejmil, v jakých případech nemůže být použit žádný koeficient, v jakých případech koeficient je na místě. Není tedy důvodnou odvolací námitka, pokud snad měla směřovat k výtce, že byl ve všech případech použit koeficient 1,6.

14. Z jednotlivých vyúčtování za rok 2011 a 2012 je zřejmé období, počáteční stavy, konečné stavy, konkrétní vyúčtovaná položka: pojištění, studená voda, teplo, teplo spol. prostor, teplá voda ohřev spotř. sk. 70 %, teplá voda ohřev zákl. 30 %, studená voda pro TUV, elektřina spol. prostor, inkasní poplatky. V daném konkrétním případě se při výpočtech vychází i z výměry ploch, kdy podlahová otápečná plocha je 56,54 m<sup>2</sup> a užitková plocha je 66,24 m<sup>2</sup>. Z předmětných vyúčtování je zřejmá lhůta pro uplatnění námitek, úřední den, lhůta pro obdržení přeplatků a specifické znaky pro zaslání nedoplatků. Předmětná vyúčtování jsou opatřena razítkem a podpisem osoby, která předmětnou listinu vyhotovuje. Předmětná vyúčtování berou v patrnost i vyúčtování záloh a jsou splatná.

Pokud se jedná o jednotlivé listiny, které jsou podkladem pro vyúčtování, pak pro období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 – vyúčtování tepla, náklad na ohřev teplé vody a studené vody pro ohřev je účtován dodavatelem Domažlickou správou nemovitostí. Z daňového dokladu č. ■■■ soud prvního stupně zjistil, že obsahuje vyúčtování za kotelny Palackého, Kovařovicova, Švabinského. V případě kotelny Palackého je vyúčtována pro ohřev vody 1311,97 GJ, částkou 816.110,94 Kč, voda k ohřevu 2,484,68 m<sup>3</sup>- cena 154 778,17 Kč, vytápění bytů- 3.227,02 GJ- 2 007 367,80 Kč. Cena 1 GJ se vypočte 2 007 367,80 Kč: 3 227,02 GJ= 622,05 Kč/GJ. Tato jednotková cena se vynásobí počtem GJ naměřených na bloku domů 201-204 tzn. 797 GJ- celkem 495773,90 Kč. Předmětná částka je tak nákladem za teplo pro zúčtovací jednotku na adrese Palackého 201-204 a tento náklad se pak dělí poměrem 40 : 60, kdy 40 % představuje základní složku, která se rozdělí podle m<sup>2</sup> upravené plochy se zohledněním koeficientů, 60 % je spotřební plocha a rozdělí se podle jednotek naměřených na měřících tepla. Základní výpočet pak představuje 495 773,90 Kč x 40 % = 198 309,56 Kč dělíme dále plochou domů čp. 201-204 1 634,31 m<sup>2</sup> a výsledek představuje 121,3415 Kč na m<sup>2</sup>, jíž se pak vynásobí m<sup>2</sup> upravené plochy podlahové plochy jednotlivých zúčtovacích jednotek. Spotřební složka se vypočte 495773,90 Kč x 60 % tzn. 297 464,34 Kč a tato částka se rozdělí poměrem naměřených jednotek na poměrových indikátorech tepla. V případě žalované základní složka představuje 121,3415 Kč / m<sup>2</sup> x plocha bytu 56,54 m<sup>2</sup> tzn. 6 860,64 Kč. U spotřební složky v případě žalované je to tak, že bytová jednotka není osazena poměrovými indikátory na základě rozhodnutí

žalované a v důsledku tohoto nemůže být použit žádný koeficient. Předmětný náklad se tak vypočítává podle vyhl. 372/2001 Sb. podle § 4 odst. 7, kdy u konečného spotřebitele činí spotřební složka nákladů 1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Podle přílohy č. 2 vyhl. 372/2001 Sb. je výsledek 16.465,55 Kč- násobek navýšení 1,6 x 297 464,34 Kč tzn. celková spotřební složka nákladů za zúčtovací jednotku domu čp. ■■■ a dále plocha bytu žalované 56,54 m<sup>2</sup>. Tento součin je pak dělen 1634 m<sup>2</sup>- tzn. plochou domu čp. ■■■■■. Náklad za teplo pro rok 2011 tak představuje součet spotřební složky 16 465,55 Kč a základní 6.860,64 Kč- celkem 23.326,- Kč. Tato zjištění mají oporu v listinných důkazech předložených žalobcem- daňový doklad z dne 15. 1. 2012 č. ■■■■■, vyúčtování TS 2011 kotelna Palackého, rozúčtování TS 2011, celkové rozúčtování zpracované dne 7. 3. 2012, výpočet nákladů za spotřebu jednotl. médií za celý dům.

V případě ohřevu vody pro kotelnu Palackého, jedná se o společné měření pro zúčtovací jednotku čp. ■■■■■, kdy celkem bylo naměřeno 2378,10 m<sup>3</sup> s tím, že celkový náklad za ohřev vody představuje 816 110,94 Kč a dělí se poměrem 30: 70, kdy 30 % je základní složka, která se rozpočítává podle poměru velikosti podlahové plochy bytů a 70 % je spotřební složka, která se rozpočítává v poměru podle náměrů vodoměrů jednotlivých spotřebitelů. Při výpočtu se tyto dvě položky sečtou. Základní složka se rovná 816110,94 Kč x 30 %= 244 833,28 Kč a dělíme 8 773,49 m<sup>2</sup>, výpočet představuje 27,91 Kč/m<sup>2</sup>. Předmětnou částkou pak vynásobíme m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotlivých zúčtovacích jednotek. Spotřební složka se vypočte 816 110,94 Kč x 70 %- 571 277,66 Kč. Tato částka se dělí 2378,10 (celkový náměr) a získáme částku 240,22 Kč / m<sup>2</sup> a tento se násobí podle náměrů jednotlivých spotřebitelů. Základní složka 1 848,50Kč, spotřební složka 7 927,41 Kč. V případě studené vody k ohřevu pro kotelnu Palackého za rok 2011 – je společné měření pro zúčtovací jednotky domu čp. ■■■■■ kdy u jednotlivých konečných spotřebitelů bylo naměřeno 2 378,10 m<sup>3</sup>, celkový náklad na vodu k ohřevu představuje 154 778,17 Kč a tento se rozdělí v poměru podle náměrů vodoměrů jednotlivých spotřebitelů. Předmětná částka se vydělí 2 378,10 m<sup>3</sup> a vypočtená částka 65,08 Kč /m<sup>3</sup> se vynásobí 33 m<sup>3</sup> a výsledek 2 147 Kč pak představuje cenu studené vody k ohřevu.

Částka představující pojištění za rok 2011 má oporu v dohodě o úhradě pojistného ze dne 9. 2. 2011, kdy celková částka představovala 604 589 Kč a představuje částku na celkové pojištění nemovitosti, které jsou pojištěny na základě rámcové smlouvy uzavřené mezi pojišťovnou Kooperativa a SBD Domažlice. Do předmětného pojištění jsou zahrnuty i společné části domu čp. ■■■, Palackého, Domažlice. Podle interního postupu SBD Domažlice vychází pojištění společných částí domu na 1 404 Kč, podíl nákladu na pojištění se určí vydělením částky 1 404 Kč 501,38 m<sup>2</sup>, což je užitná plocha celého domu čp. ■■■ a v důsledku tohoto výpočtu se dojde ke koeficientu 2,8 Kč na m<sup>2</sup>. Při užitné ploše bytu žalované 66,24 m<sup>2</sup> vyjde celková částka pojistného na rok 2011 66,24 x 2,8 = 485,49 Kč.

Z daňových dokladů Chodských vodáren a kanalizace a.s. v případě celkového nákladu na studenou vodu pro domy čp. ■■■■■ byla zjištěna částka 16 944 Kč, 5 046 Kč, 6 229 Kč a 6 294 Kč - celkem 34 513 Kč. Předmětnou částku je pak pro výpočet nutné vydělit 595, což je spotřeba na m<sup>3</sup> pro dům čp. ■■■■■ a koeficient je 58,01 Kč na m<sup>3</sup>. Při realizaci odečtu - naměření jednotek spotřeby pro byt žalované 58 m<sup>3</sup> x 58,01 Kč/m<sup>3</sup>= 3 364 Kč.

Náklady za teplo společných prostor pro rok 2011 jsou výpočtem podílu celkového nákladu 68,20 Kč na dům, který je rozdělen na jednotku otápené plochy všech bytů a ta se dělí celkově otápenou plochou 408,48 m<sup>2</sup> a tím je získán koeficient 0,1668 Kč /m<sup>2</sup>. V případě žalované s ohledem na plochu bytu představuje tento náklad částku ve výši 0,1668 Kč/m<sup>2</sup> x 56,54 m<sup>2</sup> = 9,44 Kč. V případě výpočtu podílu na elektřinu na společné prostory, celkový náklad pro dům čp. ■■■ tak jak byl zjištěn z daňového dokladu ČEZ Prodej s.r.o. představuje částku 1 079 Kč, kdy tato je rozdělena podle počtu osob odsouhlaseného písemně každým vlastníkem bytu tzn.,

14 osob tzn., 1 079 Kč: 14 = 77,07 Kč na osobu. V případě žalované se jedná o osoby dvě, tzn. celkem 154,14 Kč.

V případě inkasních poplatků - jedná se o vyúčtování SIPO České pošty, kde je stanoven sazba za jednotku a měsíc ve výši 3,10 Kč. Tato skutečnost vyplynula ze samotného rozpočtu SIPO. V případě žalované se tak jedná o částku ve výši 3,10 Kč x 12 = 37,20 Kč. Předmětný výpočet je zcela shodný i pro rok 2012.

V případě vyúčtování položek pro rok 2012 soud prvního stupně při zjišťování skutkového stavu vycházel z listin předložených žalobcem. Z daňového dokladu vystaveného Domažlickou správou nemovitostí soud zjistil vyúčtování za několik kotelen. V případě kotelny Palackého, která je pro věc rozhodná bylo zjištěno vyúčtování tepla pro vytápění bytů 3 341,03 GJ-2 236 740,74 Kč, ohřev vody 1 346,42 GJ-901 396,21 Kč, voda k ohřevu 2665,95 m<sup>3</sup>-177 792,21 Kč. Cena 1 GJ je vypočtena 2 236 740,74 Kč: 3341,03 GJ= 669,4764 Kč/GJ. Tato částka se vynásobí počtem GJ naměřených na bloku domů čp. [REDACTED] tzn. 809 = částce 541606,40 Kč. Tak jak vyplynulo z dokazování rozúčtování podle naměřených hodnot v jednotlivých bytech, odečtů spotřeby pomocí poměrových indikátorů tepla, realizuje sama firma Energie reality České Budějovice. Celkový náklad se dělí poměrem 40 : 60. Základní složka 40 % se dělí m<sup>2</sup> podlahové plochy se zohledněním koeficientů. Spotřební složka 60 % se rozděluje podle jednotek naměřených na měřících tepla. Základní složka představuje 541 606,40 : 40 % = 216 642,56 Kč po vydělení 1634,31 m<sup>2</sup> (tato částka představuje plochu domu [REDACTED]) = 132,5588 Kč/m<sup>2</sup> a předmětná částka se pak vynásobí m<sup>2</sup> upravené podlahové plochy u jednotlivých zúčtovacích jednotek. Spotřební složka představuje 541 606,40 Kč x 60 % = 324 963,84 Kč a tato částka se vydělí poměrem naměřených jednotek na poměrových indikátorech tepla. V případě žalované byla základní složka 132,5588 Kč /m<sup>2</sup> x 56,54 m<sup>2</sup> = 7 494,88 Kč. V případě spotřební složky k požadavku žalované nebyla osazena jednotka poměrového indikátoru a nebylo tak možné využít žádného koeficientu. Výpočet tak byl realizován podle vyhl. č. 372/2001 Sb. § 4 odst. 7, spotřební složka nákladů je 1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky a rovna se částce 17987,72 Kč. Při využití koeficientu 1,6 násobeného 324 963,84 Kč a 56,54 m<sup>2</sup> a následného vydělení 1634 m<sup>2</sup> (toto je celková podlahová plocha domu čp. [REDACTED]). Náklad za teplo tak představuje 25 482,60 Kč. Předmětné postupy výpočtu mají oporu ve zjištění z listin, které žalobce předložil, ale mají oporu i v zákoně. Tvzení žalované, že byla připravena nechat si nainstalovat jiný indikátor, který by byl zdravotně nezávadný, je jen účelovým tvrzením. Sama se soudně dožadovala odstranění indikátoru, který mají ostatní bytové jednotky, v případě pokud na její žádost byl odstraněn, je namíste přistoupit k výpočtu nákladů za teplo tak jak je uvedeno výše.

Vyúčtování za teplou vodu, náklady na ohřev teplé vody a studené vody pro ohřev realizuje dodavatel Domažlická správa nemovitostí. Z daňového dokladu vystaveného tímto subjektem soud zjistil, že celkově u konečných spotřebitelů bylo naměřeno 2 665,95 m<sup>3</sup>. Celkový náklad na ohřev je 901 396,42 Kč a rozděluje se poměrem 30 %: 70 %. Základní složka představuje 30 % a rozpočítává se podle poměrů velikosti podlahové plochy bytů, v případě spotřební složky 70 % ta se rozpočítává podle náměrů vodoměrů u jednotlivých spotřebitelů. Výpočet základní složky 901 396,42 x 30 % = 270 418,92 Kč a tato částka se dělí 8 577,41 m<sup>2</sup> = 31,53 Kč /m<sup>2</sup>. Tato se pak násobí m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotlivých zúčtovacích jednotek. Spotřební složka 901396,42 Kč x 70 % = 630 977,48 Kč, dělí se pak 2 466,22 m<sup>3</sup> = 255,85 Kč/m<sup>3</sup>. Předmětná částka se pak násobí dle náměru jednotlivých vodoměrů spotřebitelů. V případě žalovaná je základní složka 31,53 Kč/m<sup>2</sup> x 65,07 m<sup>2</sup> (plocha bytu bez komory)= 2051 Kč, spotřební složka 255,85 Kč /m<sup>3</sup> x 37 m<sup>3</sup>= 9 466,40 Kč.

V případě výpočtu ceny u studené vody k ohřevu pro kotelnu Palackého vycházel soud prvního stupně ze společného měření pro zúčtovací jednotku čp. [REDACTED] a u jednotlivých konečných spotřebitelů bylo naměřeno 2 466,22 m<sup>3</sup> a celkový náklad na vodu k ohřevu je 177 792,20 Kč. Předmětná částka se dělí v poměru dle náměrů vodoměrů jednotlivých spotřebitelů, tzn., celkem





██████████ zajištění uzavření samostatných smluv o dodávkách vody, tepla a teplé vody.

17. Odvolací soud se ztotožňuje s posouzením námitky promlčení, kterou žalovaná přes výzvy soudu prvního stupně řádně nedoplnila. I pokud by tak žalovaná učinila, nemohl by soud dojít k jinému závěru, než že se jedná o zneužití práva vznést námitku promlčení, vznesení námitky promlčení by nebylo možno hodnotit jinak, než jako příčící se dobrým mravům, tedy ani z tohoto důvodu by k námitce nemohlo být přihlíženo. Žaloba byla podána v roce 2013, vztahovala se k zálohám, s ohledem na následně provedené vyúčtování se žalobce stále řádně dožaduje svého nároku. Žalovaná platební povinnosti úmyslně neplní po řadu let, její závazky vůči žalobci dosahují desetitisícových částek. Tyto závazky musí za ní hradit ostatní vlastníci bytových jednotek. Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že jednání žalované je bezohledné vůči ostatním vlastníkům jednotek. Žalovaná proti žalobě brojí namítáním formálních vad. Jak soud prvního stupně správně podotkl, soudní rozhodnutí nesmí stát na přepjatém formalismu, soudy mají poskytovat právní ochranu, nemají poskytovat ochranu subjektům, kteří své pozice účastníka řízení zneužívají a oddalují své povinnosti vůči oprávněným subjektům.
18. Odvolací soud ze všech výše uvedených důvodů rozhodnutí soudu prvního stupně jako věcně správné a zákonu odpovídající postupem dle § 219 o. s. ř. potvrdil včetně výroku o nákladech řízení. Soud prvního stupně správně odstupňoval výši odměny za právní zastoupení v závislosti na vymezení předmětu řízení, kdy odměna za právní zastoupení v prvotní fázi řízení činila 3 700 Kč, posléze pak 4 460 Kč za 1 úkon právní služby. Soud prvního stupně správně vymezil rozsah poskytnuté právní služby, správně aplikoval příslušná ustanovení vyhl. č. 177/1996 Sb., § 142 odst. 3 o. s. ř., na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně odvolací soud odkazuje.
19. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení se opírá o ust. § 224 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. Odvolací soud proto v odvolacím řízení neúspěšně žalované uložil povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení, jež sestává z odměny za právní zastoupení za 2 úkony právní pomoci – vyjádření se k odvolání, účast u jednání odvolacího soudu – po 4 460 Kč (§ 7 vyhl. č. 177/1996 Sb.), ze 2 režijních náhrad po 300 Kč, z 21 % DPH (§ 137 o. s. ř.), celkem 11 519,20 Kč. Žalovaná je povinna zaplatit náklady řízení na účet právního zástupce žalobce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.) v zákonné 3 denní lhůtě běžící od právní moci rozhodnutí (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání, které je možné podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím soudu prvního stupně k Nejvyššímu soudu České republiky, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Plzeň 25. května 2021

JUDr. Lubomír Fíala v. r.  
předseda senátu