



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem JUDr. Ing. arch. Kamilem Podholou ve věci

žalobce: **Společenství pro dům Česká 622, Liberec, IČO 22794115**
sídlem Česká 622, 463 12 Liberec XXV

proti

žalované: **Jana V [redacted] narozená [redacted]**
bytem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Alexandrem Soljakiem
sídlem U Soudu 363/10, 460 01 Liberec II

o zaplacení částky 260 402 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žaloba **se zamítá** co do částky ve výši 256 353 Kč
spolu s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky 49 484 Kč denně od 1. 1. 2015 do zaplacení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
spolu s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky 125 248 Kč denně od 1. 9. 2015 do zaplacení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 2 093 Kč od 1. 1. 2015 do zaplacení,
s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 930 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení,
s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 6 000 Kč od 1. 9. 2015 do zaplacení,
s úrokem z prodlení 8,05 % ročně z částky 72 598 Kč od 1. 8. 2016 do zaplacení.
- II.** Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku částku 4 049 Kč s úrokem z prodlení 8,05 % ročně od 1. 8. 2016 do zaplacení.

III. Žalobce je povinen nahradit žalované na nákladech řízení částku 23 426 Kč k rukám právního zástupce žalované do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalováno ve věci bylo 27. 7. 2017. Žaloba se týká bytových jednotek v domě č.p. 622, tedy na adrese žalobce, a to v žalobě konkrétně vymezených jednotek, kterých žalovaná vlastníkem. Dále též jednotky č. 20, které žalovaná je vlastníkem za žalované období. Bylo poukázáno na povinnost žalované přispívat na náklady spojené se správou domu a dále poskytovat zálohová plnění. Žaloba dále specifikuje dluh na základě opravného vyúčtování za rok 2013, který byl splatných 31. 12. 2014. Dále jsou zde dlužné částky ke všem bytům včetně bytu č. 20 pro roky 2014 a 2015 splatné 31. 8. 2015, resp. 31. 7. 2016, celkem žalovaná částka, která nebyla uhrazena přes předžalobní výzvu.
2. Žalovaná ústy svého právního zástupce navrhla žalobu zamítnout s tím, že pokud se žaloba týká celkem sedmi v žalobě specifikovaných bytových jednotek, i žalobce tvrdí, že žalovaná k datu podání žaloby již není jejich vlastníkem. Žalovaná poukázala na znění § 1107 OZ, podle kterého kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které mimo jiné měl či mohl z okolností zjistit. Podle § 1186 OZ převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou. Dále je zde upraveno případné ručení. S ohledem na tuto správnou námitku se nebude dále soud zabývat dluhy, které vážnou za všemi ostatními byty v žalobě specifikovanými kromě bytu č. 20. K uvedenému lze uvést, že fakticky vlastnictví těchto bytů k datu podání žaloby nebylo mezi stranami sporné, nicméně byl proveden důkaz výpisem z katastru nemovitostí, ze kterého tedy tato skutečnost byla zjištěna. Pokud jde o vyúčtování za rok 2013, pak zde namítl právní zástupce žalované, pokud jde o byt č. 20, promlčení, neboť poukázal na § 7 zákona č. 67/2013 Sb., podle kterého vyúčtování má být doručeno příjemci služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, tedy v daném případě do konce dubna 2014. Ale žaloba byla podána až 27. 7. 2017, tedy za více jak tři roky po tomto datu. Pokud jde o počátek promlčecí lhůty, zde se postupuje podle § 619 OZ, podle kterého lhůta počne ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé. K tomuto soud uvádí, že jde o subjektivní promlčecí lhůtu, ovšem počátek lhůty musí korespondovat se zákonnou povinností poskytovatele služeb, která musí být splněna ve čtyřměsíční lhůtě uvedené shora. Tedy pokud se dále přihlédne k § 629 OZ, který ve shodě s obranou žalované stanoví tříletou promlčecí lhůtu, pak dle názoru soudu je tato námitka správná a u bytu č. 20 se soud dále nebude zabývat ani vyúčtováním za rok 2013. Pokud jde o vyúčtování za rok 2014 na č.l. 29 spisu, pak výsledek vyúčtování pro byt č. 20 je zde účtována částka nedoplatku 2 934 Kč a žaloba uvádí částku 1 277 Kč. Žaloba nerozvádí blíže, čemu tato částka má odpovídat. Nárok je při hodnocení úplnosti žaloby nicméně projednatelný, neboť žaloba odkazuje na vyúčtování, které je doloženo. Pokud ovšem soud provedl důkaz tímto vyúčtováním a při jednání právní zástupce žalované namítl nedostatek tvrzení v uvedeném smyslu, pak je nutno v této části obraně přisvědčit a nárok nepřiznat.
3. Pokud zbývá k projednání nárok pro byt č. 20 a z vyúčtování za rok 2015 jako fakticky jediná částka, ve které bylo žalobě vyhověno, pak je zde žalován nedoplatek 4 049 Kč. K tomuto byl proveden důkaz opět vyúčtováním na č.l. 46 spisu a v tomto případě se vyúčtování shoduje se žalovanou částkou, tedy zjištěna částka 4 049 Kč. Vyúčtování je souhrnem ostatních služeb, vodného a stočného, tepla, teplé vody, úklidu a společné elektřiny, kdy jsou zde přeplatky a nedoplatky a ve výsledku vychází žalovaná částka. Ostatní služby jsou v souhrnu v částce 181 Kč

dluženy, vodné a stočné 1 706 Kč a teplá voda 4 034 Kč, jinak jsou zde přeplatky. Žalobce doložil řádné doručení tohoto vyúčtování, a to spolu s upomínkou na všechny byty, ale soud se věnuje bytu č. 20. Vyúčtování bylo podáno k přepravě 8. 4. 2016, lze tedy zde poznamenat, že zde byla splněna uvedená čtyřměsíční lhůta, žalobce prokázal doručení vyúčtování. Žalovaná strana zpochybňovala konkrétně v případě vodného a stočného s odkazem na vyhl. č. 345/2002 Sb., v novelizovaném znění, že je třeba dokládat, že vodoměry mají být každých pět let ověřovány, v opačném případě z nich nelze vycházet. Žalobce nedokládá podklady ohledně odečtu vodoměrů. Na všechny záporné položky z uvedeného vyúčtování lze pak stáhnout námitky žalované strany týkající se toho, že žalované nebyl doručen prvotní předpis pro případné zálohy, není zřejmé, že byl schválen na shromáždění SVJ, zda toto schválilo konečné roční vyúčtování. Dále je zde námitka, že vyúčtování je pro žalovanou nepřezkoumatelné, není zde podloženo, jak se k částkám dluhu dospělo. K těmto námitkám lze uvést, že dle názoru soudu vyúčtování splňuje požadavky § 7 zákona č. 67/2013 Sb., podle kterého poskytovatel služeb ve vyúčtování uvedl skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování, ale zejména je zde potřeba poukázat na úpravu následujících ustanovení, tedy § 8, který řeší námitky. Tyto námitky se podávají do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování, jak na to ostatně i uvedené vyúčtování upozorňuje. Uvedené ustanovení upravuje i možnost žalované nahlížet do podkladů pro vyúčtování. Zákon vysloveně neuvádí, co se stane, pokud námitky nejsou podány. Z jeho dikce lze ovšem dovodit, že lhůta je lhůtou propadnou, neboť jinak by neměla smysl, příjemci služeb by mohli kdykoli později namítat vady vyúčtování a bylo by zde zasaženo do právní jistoty poskytovatele služeb. Z tohoto důvodu uvedená částka, u které bylo prokázáno, že byla řádně doručena žalované, vyúčtování splňuje zákonné náležitosti a námitky nebyly včas podány, tedy tato částka byla přiznána s ohledem na výše uvedenou splatnost vyúčtování včetně zákonného příslušenství dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

4. Z procesního hlediska lze pouze doplnit, že ve věci bylo jednáno podle § 101 o.s.ř. v nepřítomnosti žalobce. Ten tedy v případě obrany týkající se vyúčtování vztahující se k bytu č. 20 a roku 2014 nemohl na obranu reagovat.
5. Úspěšný žalovaný účtoval náklady podle § 142 o.s.ř. v souladu s advokátním tarifem, tedy 2 úkony po 9 380 Kč a paušály po 300 Kč, zvýšeno o 21% DPH dle § 137 o.s.ř. Náhrada nákladů řízení byla přiznána v celé výši, neboť úspěch žalobce vzhledem k žalované částce byl skutečně nepatrný.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím soudu podepsaného. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nebudou-li povinnosti uložené tímto rozhodnutím plněny dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí.

Liberec 12. ledna 2018

JUDr. Ing. arch. Kamil Podhola
soudce