



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudkyně Mgr. Ing. Danou Semirádovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Puškinova 83, 95, IČO 25458337**
sídlem Puškinova 95, 463 12 Liberec XXIV
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Ulmannem
sídlem Jestřábí 974, 460 01 Liberec I

proti

žalovanému: **Martin P. [redacted]** narozený [redacted]
bytem [redacted]

o zaplacení částky 15 659 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 5 149 Kč a úrok z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 967 Kč od 1. 5. 2017 do zaplacení, z částky 1 394 Kč od 1. 7. 2017 do zaplacení, z částky 1 394 Kč od 1. 8. 2017 do zaplacení, z částky 1 394 Kč od 1. 9. 2017 do zaplacení, z částky 1 336 Kč od 1. 5. 2017 do 6. 3. 2018, z částky 1 945 Kč od 1. 7. 2017 do 6. 3. 2018, z částky 1 945 Kč od 1. 8. 2017 do 6. 3. 2018 a z částky 1 945 Kč od 1. 9. 2017 do 6. 3. 2018, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žaloba se zamítá v rozsahu o zaplacení částky 10 510 Kč a úroku z prodlení převyšujícím úrok z prodlení podle výroku I. tohoto rozsudku.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou (návrhem na vydání elektronického platebního rozkazu) podanou u soudu dne 26. 3. 2018 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, kterým by žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 15 659 Kč s příslušenstvím s tím, že žalobce je společenstvím vlastníků,

Shodu s prvopisem potvrzuje Miloslava Lebdušková.

žalovaný je výlučným vlastníkem bytové jednotky číslo 83/13 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků v obci Liberec, katastrální území Pilínkov, mezi základní povinnosti vlastníka patří povinnost platit společenství vlastníků příspěvek do fondu oprav, zálohy na poskytované služby a další paušální platby, po provedeném vyúčtování záloh je vlastník povinen ve stanovené lhůtě zaplatit zjištěné nedoplatky za poskytované služby, případně má nárok na výplatu zjištěných přeplatků. Žalovaný měl v rozhodném období od ledna do září 2017 určen pravidelný měsíční předpis plateb ve výši 3 339 Kč sestávající ze zálohy na studenou vodu ve výši 250 Kč, zálohy na dodávku tepla ve výši 1 080 Kč, zálohy na dodávku teplé vody ve výši 610 Kč, zálohy na STA ve výši 5 Kč a paušálních plateb - příspěvku na správu domu ve výši 159 Kč, odměny ve výši 50 Kč, režii ve výši 10 Kč a příspěvku do fondu oprav ve výši 1 175 Kč. Pravidelné měsíční platby byly splatné vždy k poslednímu dni příslušného měsíce, v rozhodném období od ledna do září 2017 ovšem žalovaný žalobci tyto platby nehradil. Po provedeném vyúčtování záloh na poskytované služby za rok 2016 byl zjištěn u žalovaného evidenční přeplatek ve výši 9 294 Kč, který byl užit na pokrytí předpisů za měsíce leden 2017 a květen 2017 a částečně do výše 2 616 Kč za měsíc únor 2017. Po provedeném vyúčtování záloh na poskytované služby za rok 2017 byl zjištěn u žalovaného evidenční přeplatek ve výši 5 098 Kč, který byl užit na pokrytí zůstatku nedoplatku za měsíc únor 2017 ve výši 723 Kč a na vyrovnání dluhu za měsíc březen 2017 a částečně do částky 1 036 Kč za měsíc duben 2017. Žalovaná částka 15 659 Kč tak představuje nedoplatek měsíčního předpisu ve výši 2 303 Kč za měsíc duben 2017 a dlužné měsíční předpisy ve výši 3 339 Kč za měsíce červen až září 2017. Žalobce dále uplatňuje požadavek na zaplacení úroku z prodlení z jednotlivých dlužných plateb vždy od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byly jednotlivé platby splatné.

2. Žalovaný zůstal v řízení nečinný, jeho stanovisko k žalobou uplatněnému nároku nebylo zjištěno.
3. Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání podle ustanovení § 115a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dále jen „o. s. ř.“, na základě předložených listinných důkazů, když žalobce s tímto postupem souhlasil a žalovaný k výzvě soudu nevyjádřil svůj nesouhlas; žalovanému byla výzva soudu spolu se žalobou doručena na adrese trvalého pobytu uvedené v záhlaví rozsudku s tím, že písemnosti se považují za doručené dnem 13. 12. 2018 (§ 49 odst. 4 o. s. ř.).
4. Vlastnické právo žalovaného k předmětnému bytu bylo doloženo výpisem z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, list vlastnictví č. 713 pro katastrální území Pilínkov, a usnesením Okresního soudu v Liberci č. j. 35 D 1968/2014-57 ze dne 6. 5. 2015, jímž bylo potvrzeno nabytí předmětného bytu do vlastnictví žalovaného.
5. Z usnesení soudního exekutora Exekutorského úřadu Břeclav č. j. 160 EX 3825/15-175 ze dne 30. 10. 2017 soud zjistil, že dne 9. 8. 2017 proběhla dražba předmětného bytu, při níž byl udělen příklep vydražiteli AAA Realitní fond, a. s. Dne 25. 8. 2017 byl podán návrh předražku, přičemž navrhovatel Daniel S. [redacted] tuto částku dne 25. 8. 2017 v určené lhůtě uhradil, a stal se tak řádným předražitelem. Vydražitel na výzvu k dorovnání předražku nijak nereagoval, a proto soudní exekutor dne 6. 9. 2017 usnesením č. j. 160 EX 3825/15-168 rozhodl, že předražitelem se stává Daniel S. [redacted]. Toto usnesení nabylo právní moci dne 30. 9. 2017.
6. Z přehledu vyměřených předpisů za rok 2017 bylo zjištěno, že měsíční předpis byl žalovanému za rozhodné období stanoven ve výši 3 339 Kč, z toho 1 945 Kč činily zálohy (na studenou vodu 250 Kč, teplo 1 080 Kč, teplou vodu 610 Kč, STA 5 Kč) a 1 394 Kč činily příspěvky na náklady spojené se správou domu (správa domu 159 Kč, odměny 50 Kč, režie 10 Kč a fond oprav 1 175 Kč).
7. Z vyúčtování služeb za rok 2016 má soud za prokázané, že žalovanému byly zálohy za rok 2016 vyúčtovány dne 24. 2. 2017 s přeplatkem ve výši 9 294 Kč, a z vyúčtování služeb za rok 2017, že zálohy za rok 2017 byly žalovanému vyúčtovány dne 6. 3. 2018 s přeplatkem ve výši 5 098 Kč. Z obou listin dále vyplývá, že zjištěný přeplatek je výsledkem rozdílu mezi skutečnými náklady

na jednotlivé služby a předepsanými zálohami, ostatně sám žalobce tento přeplatek označuje jako evidenční.

8. Z listiny vývoj plateb členského konta ze dne 26. 3. 2018 vyplývá, že žalobce eviduje za žalovaným pohledávku v celkové výši 15 659 Kč, kdy jsou evidovány v jednotlivých měsících leden až září 2017 předpisy plateb ve výši 3 339 Kč a odečteny částky 9 294 Kč a 5 094 Kč, jejichž započtení na úhrady konkrétních předpisů žalobce vymezil v rámci svých skutkových tvrzení.
9. Žalobou byl uplatněn nárok na peněžité plnění vycházející z právního poměru účastníků společenství vlastníků a vlastníků bytové jednotky, kdy je v souladu s ustanovením § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, povinností vlastníka jednotky přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech a v souladu s ustanovením § 1181 odst. 1 o. z. platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby); vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
10. Podle ustanovení § 336l odst. 2 o. s. ř. se předražitel se stává vlastníkem nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.
11. Z provedených důkazů bylo soudem zjištěno, že vlastnické právo k předmětné bytové jednotce žalovanému svědčilo do dne 6. 9. 2017, kdy bylo vydáno usnesení č. j. 160 EX 3825/15-168 kterým soudní exekutor rozhodl o tom, že předražitelem se stává Daniel S. Dnem vydání tohoto usnesení se totiž předražitel stal v souladu se shora citovaným ustanovením § 336l odst. 2 o. s. ř. vlastníkem předmětné bytové jednotky. Není proto důvodný nárok žalobce na platbu měsíčního předpisu ve výši 3 339 Kč za měsíc září 2017, jejíž splatnost nastala až ke dni 31. 9. 2017, a tedy v době, kdy žalovaný již nebyl vlastníkem předmětné bytové jednotky. Žalobci nepřísluší ani požadovaný úrok z prodlení z částky 3 339 Kč od 1. 10. 2017 do zaplacení.
12. Důvodnou pak shledal soud žalobu co do částky 5 149 Kč, která představuje měsíční platby příspěvků zahrnujících správu domu ve výši 159 Kč, odměny ve výši 50 Kč, režii ve výši 10 Kč a fond oprav ve výši 1 175 Kč, tj. částka 1 394 Kč měsíčně za měsíce červen, červenec a srpen 2017, a částku 967 Kč za měsíc duben 2017 jako poměrnou část žalobcem požadované částky 2 303 Kč připadající na platby příspěvků (žalobce neuvedl, na co konkrétně užil část evidenčního přeplatku ve výši 1 036 Kč v měsíci dubnu 2017 a co konkrétně představuje nedoplatek ve výši 2 303 Kč, soud proto tento nedoplatek rozděluje poměrně na příspěvky v částce 967 Kč a na zálohy v částce 1 336 Kč). Tento nárok žalobce nachází oporu ve výše uvedeném ustanovení § 1180 o. z., příspěvky byly splatné vždy do posledního dne příslušného měsíce, je proto podle ustanovení § 1970 důvodný i nárok žalobce na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši (§ 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.) z jednotlivých dlužných plateb příspěvků vždy od prvního dne následujícího měsíce.
13. Podle ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb., není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (odst. 1). Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést 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 způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování (odst. 2).
14. Ustanovení § 1181 odst. 1 o. z. zakládá povinnost vlastníka bytu platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), s touto povinností pak koresponduje právo vlastníka

bytu na to, aby osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala. Je proto pojmově vyloučeno požadovat tyto zálohy v době, kdy již bylo provedeno řádné vyúčtování konkrétního nároku. Výsledkem vyúčtování je totiž rozdíl mezi tím, co povinný měl zaplatit a co již zaplatil formou záloh. Je tedy nedůvodný nárok žalobce na zaplacení částky 5 835 Kč, která představuje poměrnou záloh na služby za měsíc duben 2017 ve výši 1 336 Kč a zálohy na služby ve výši 1 945 Kč za měsíce červen, červenec a srpen 2017, neboť bylo povinností žalobce jako osoby odpovědné za správu domu tyto zálohy řádně vyúčtovat podle výše citovaného ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Sám žalobce tvrdí, že zálohy vyúčtoval a vyúčtování za rok 2017 předkládá, toto vyúčtování sice nemůže dostát požadavku uvedeného ustanovení, neboť z něho není zřejmá výše přijatých měsíčních záloh a tím skutečný výsledek vyúčtování, což však není v daném řízení podstatné, neboť žalobce žalobou neuplatňuje nárok na zaplacení případného nedoplatku z vyúčtování služeb (kdy toliko řádné vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku z něj vyplývajícího). Pro účely tohoto řízení je podstatné, že žalobce ke dni 6. 3. 2018 provádí vyúčtování záloh na služby a tímto datem pak zaniká právo žalobce požadovat zaplacení záloh.

15. V řízení však nebylo zjištěno, že by žalovaný zaplatil žalobci zálohy na služby za měsíce duben a červen až srpen 2014, žalobci tak vznikl podle ustanovení § 1790 o. z. nárok na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši z těchto dlužných záloh za dobu ode dne následujícího po jejich splatnosti, tj. od prvního dne následujícího měsíce do doby, kdy žalobce provedl jejich vyúčtování, tj. do 6. 3. 2018. Zaplacení samotných záloh se žalobce již po datu, kdy mělo dojít k vyúčtování, domáhat nemůže, ale do té doby vzniklý nárok na úrok z prodlení z těchto záloh mu nezaniká.
16. O nákladech řízení ve vztahu mezi jeho účastníky rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 2 o. s. ř. za situace, kdy ve věci poměrně úspěšnějším žalovanému nevznikly podle obsahu spisu žádné náklady řízení.
17. Lhůtu k plnění rozsudkem uložených povinností stanovil soud podle ustanovení § 160 odst. 1 o. s. ř. část věty před středníkem.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci.

Nesplní-li žalovaný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může žalobce podat exekuční návrh nebo návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Liberec 23. ledna 2019

Mgr. Ing. Dana Semirádová v. r.
soudkyně