



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

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

žalobce: **Společenství pro dům Mlýnská 536 a 537, IČO 27286291**  
sídlem Mlýnská 537/21, 460 01 Liberec 4  
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Havelkou  
sídlem Gorkého 658/15, 460 01 Liberec I

proti

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

**o zaplacení částky 18 446 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žaloba o zaplacení částky 18 446 Kč s příslušenstvím **se zamítá.**
- II. Žalobce **je povinen** zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení částku 7 841 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Alexandra Šoljaka.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou podanou u soudu dne 13. 3. 2017 doplněnou podáním ze dne 30. 8. 2017 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, kterým by žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 18 446 Kč s příslušenstvím. Žalobce uvedl, že žalovaná je členkou žalobce a vlastníci bytové jednotky č. 13 v domě č.p. [redacted] a je tak povinna platit žalobci výdaje za služby spojené s užíváním bytové jednotky a případné nedoplatky a pravidelné zálohy na opravu domu a správní poplatky. Žalobce eviduje tyto nedoplatky žalované:

Shodu s prvopisem potvrzuje Miloslava Lebdušková.

- a) nedoplatek za služby za roku 2014 ve výši 3 662 Kč
- b) nedoplatek za zálohy na opravu domu za rok 2014 ve výši 6 720 Kč
- c) nedoplatek za zálohy na opravu domu za rok 2015 ve výši 8 064 Kč

Nedoplatek za zálohy na opravu domu za rok 2014 ve výši 6 720 Kč měla žalovaná platit od března do prosince 2014 v měsíčních splátkách ve výši 672 Kč splatných vždy k 15. dni příslušného měsíce, nedoplatek za zálohy na opravu domu za rok 2015 ve výši 8 064 Kč měla žalovaná platit od ledna do prosince 2015 v měsíčních splátkách ve výši 672 Kč splatných vždy k 15. dni příslušného měsíce. Žalobce dále uplatňuje nárok na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši, a to z částky 3 662 Kč od 1. 8. 2015 a z každé jednotlivé částky 672 Kč vždy od 16. dne příslušného měsíce. K výzvě soudu žalobce doplnil, že celkový nedoplatek za služby za rok 2014 ve výši 3 662 Kč se skládá z nedoplatku za společnou elektřinu, komíny, vodné a stočné ve výši 337 Kč a nedoplatku za měsíční zálohy na služby ve výši 3 325 Kč. Formulář vyúčtování služeb byl žalované zaslán dne 29. 4. 2015, žalovaná jej odmítla převzít. Žalobce dále uvedl, že nárok na platby na zálohy na opravy domu vyplývá z odsouhlaseného plánu hospodaření, který žalobce pravidelně ročně sestavuje a odsouhlasuje na shromáždění. Plán na rok 2014 a 2015 počítal s celkovou částkou 158 316 Kč, z této částky po rozpočítání na jednotlivé členy připadá na žalovanou částka 8 064 Kč, což činí 672 Kč měsíčně. Předpis plateb je stejný od roku 2010, kdy jej obdrželi všichni členové žalobce. Dále žalobce uvedl, že splatnost veškerých žalobou uplatňovaných nároků vyplývá z prohlášení vlastníka ze dne 26. 7. 2005, článek G odst. 5, kdy by stanoven termín splatnosti záloh na služby a poplatků za správu domu, případně dalších plateb, k 15. dni v měsíci, za nějž platba náleží.

2. Žalovaná se žalobou uplatněným nárokem nesouhlasila. Žalovaná nechápe, o jaký nedoplatek za služby 2014 by se mělo jednat, jak vyplývá z listiny o vyúčtování služeb, nedoplatek činí 337 Kč, žalobce však požaduje částku 3 662 Kč, žádné vyúčtování nebylo žalované doručeno. Pokud jde o nedoplatky za zálohy na opravu domu za rok 2014 a 2015, žalovaná zdůrazňuje, že již uplynula další účetní období, avšak nikdy nebylo doloženo řádné vyúčtování za provedené opravy s rozúčtováním na jednotlivé vlastníky bytových jednotek, žaloba tak je koncipována by měla být zamítnuta, když nárok na zálohu končí v okamžiku, kdy má být provedeno řádné vyúčtování nároku samotného.
3. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaná je členkou žalobce a vlastnící předmětné bytové jednotky.
4. Z listiny označené „Vyúčtování služeb poskytovaných s užívání prostoru [redacted] Byt č. 13 v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014“ soud zjišťuje, že jsou vyúčtovány služby: vodné stočné s nákladem po zaokrouhlení 7 943 Kč, předpisem 7 548 Kč, zaplacenou částkou 6 290 Kč a stavem 395 Kč, komíny s nulovými položkami a společná elektřina s nákladem po zaokrouhlení 122 Kč, předpisem 180 Kč, zaplacenou částkou 0 Kč a stavem – 58 Kč, což celkem činí náklad po zaokrouhlení 8 065 Kč, předpis 7 728 Kč, zaplacenou částku 6 290 Kč a stav 337 Kč.
5. Jak vyplývá z výňatku Prohlášení vlastníka, které bylo přijato dne 20. 12. 2010 (viz přehled usnesení ze shromáždění vlastníků čl. 50), bod 3. části G) Hospodaření domu zní: „Vlastník každé jednotky je povinen platit měsíčně na účet společenství vlastníků jednotek zálohu na správu domu, která se vypočte jako 1/12 z částky připadající na každou jednotku v domě podle velikosti jejího podílu na jednotlivých společných částech domu, přičemž vychází z celkové částky určené shromážděním vlastníků jednotek v části G, bodě 2 tohoto prohlášení, popřípadě způsobem určeným shromážděním vlastníků jednotek. Do doby než společenství rozhodne o změně výše roční zálohy na správu domu, je vlastník či spoluvlastník každé jednotky povinen platit zálohy na správu domu ve výši stanovené v předchozím období.“
6. Bod 8 části G pak zní: „Nejpozději do 6 měsíců od končení zúčtovacího období bude provedeno vyúčtování zaplacených záloh. Pokud bude zjištěn přeplatek, shromáždění vlastníků rozhodne,

zda tento přeplatek bude vyplacen jednotlivým vlastníkům jednotek (dle klíče shodného jako pro výpočet samotných záloh) nebo zda bude použit na další správu domu.“

7. Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, účinného do 31. 12. 2013, dále jen BytZ, 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).
8. Podle ustanovení § 15 odst. 2 BytZ 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.
9. Podle ustanovení § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinného od 1. 1. 2014, dále jen o. z., nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (odst. 1). Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně (odst. 2).
10. Podle ustanovení § 1181 o. z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období (odst. 1). Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1 (odst. 2).
11. Nárok na placení záloh je odlišný od nároku na úhradu skutečně vynaložených nákladů. Byť mají obě platební povinnosti shodný účel, a to poskytnutí peněžního ekvivalentu za přijímané služby, odvíjí se jejich vznik od zásadně odlišného okruhu skutkových okolností a mají různou splatnost. Z podstaty vzájemného vztahu záloh na služby poskytované s užíváním bytu na straně jedné a vyrovnávání 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 (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 2. 2003, sp. zn. 17 Co 398/2001, Soudní rozhledy č. 2/2004, kdy tento právní názor sdílí i dovolací soud – viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008).
12. Soudní praxe je rovněž ustálena v názoru, že podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a povinná osoba s ním byla seznámena. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu 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.
13. Podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, dále jen PlnByt, 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.

14. Podle ustanovení § 2 PlnByt pro účely tohoto zákona se rozumí mimo jiné poskytovatelem služeb společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví a příjemcem služeb vlastníky jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví.
15. V dané věci tak nemůže obstát požadavek žalobce na zaplacení částky 3 325 Kč, která představuje nedoplatek měsíční zálohy na služby, když současně žalobce tvrdí a prokazuje, že náklady na služby v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 byly vyúčtovány, což ostatně je povinností žalobce podle ustanovení § 7 odst. 1 PlnByt. Listina obsahující vyúčtování za předmětné období byla provedena k důkazům tak, jak je uvedeno shora, přičemž soud toto vyúčtování nepovažuje za řádné tak, aby bylo schopno založit splatnost nedoplatku za služby, který vyčísluje ve výši 337 Kč. Výsledkem vyúčtování konkrétního nároku je totiž rozdíl mezi tím, co povinný měl zaplatit a co již zaplatil formou záloh. Jak však vyplývá z vyúčtování provedeného žalobcem, stav ve formě nedoplatku či přeplatku u obou položek vyúčtování (vodné stočné a společná elektřina) neodpovídá početní operaci skutečný náklad na službu minus žalovanou skutečně zaplacené zálohy. Ostatně jak uvedl právní zástupce žalobce při jednání dne 24. 1. 2018, ani údaj o výši zaplacených záloh není ve vyúčtování uveden správně, když žalovaná zaplatila pouze 7 krát částku 629 Kč, tj. částku 4 403 Kč. Správně pak žalovaná namítá, že žalobcem předložená tabulka s vyčíslením nedoplatku je bez právní relevance, neboť svým obsahem nemůže dostát požadavku řádného vyúčtování tak, jak je definováno shora. S ohledem na závěr o tom, že nedošlo k řádnému vyúčtování nedoplatku za služby, bylo již nadbytečné zabývat se tím, že předmětné vyúčtování bylo doručeno žalované. Z těchto důvodů soud žalobu zamítl v rozsahu částky 3 662 Kč včetně příslušenství.
16. Pokud jde o nárok žalobce na zaplacení částky 6 720 Kč a částky 8 064 Kč, které představují podle tvrzení žalobce nedoplatky za zálohy na opravy domu za roky 2014 (od března) a 2015, jež měla žalovaná platit měsíčně vždy do 15. dne příslušného měsíce v částce 672 Kč. Povinnost vlastníka jednotky přispívat na správu domu a pozemku byla do 31. 12. 2013 upravena v ustanovení § 15 odst. 1 a 2 BytZ. Tento zákon stanovil povinnost vlastníka jednotky podílet se na správě domu v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 13 odst. 1). Součástí této povinnosti je mimo jiné povinnost vlastníka přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1) formou záloh na tento příspěvek, přičemž zákon současně předpokládal, že výše těchto záloh bude dopředu určena usnesením shromáždění tak, aby došlo k pokrytí nákladů, jejichž vznik lze v následujících měsících či letech předpokládat (§ 15 odst. 2). Je tedy též třeba rozlišovat příspěvek na náklady spojené se správou domu od předem určených finančních prostředků, které vlastníci jednotek skládají jako zálohu (kterou je ovšem třeba dodatečně vyúčtovat) k účelu uvedenému v § 15 odst. 1 BytZ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008). Nová právní úprava povinnosti vlastníka jednotky přispívat na správu domu v ustanovení § 1180 o. z., kterou je třeba aplikovat v dané věci, vychází ze stejných zásad. Toto ustanovení upravuje pouze klíč k rozdělení výše příspěvků na správu domu, jejich konkrétní výši upravuje zpravidla shromáždění svým rozhodnutím podle ustanovení § 1208 písm. d) vždy na další období, stejně jako jejich vyúčtování nebo vypořádání nevycerpaných prostředků. Oproti předchozí úpravě BytZ se ustanovení § 1180 o. z. výslovně nezmiňuje o tom, že platby mají charakter záloh, avšak toto je možné dovodit z dalších ustanovení o vyúčtování [viz uvedený §1208 písm. d)].
17. Žalobce tedy od počátku řízení uplatňuje nárok na zaplacení záloh na opravy domu za roky 2014 a 2015, současně tvrdí, že vyúčtování plateb se provádí v rámci účetní evidence a je součástí podkladů k účetní závěrce. K tomu však žalobce předkládá zápis ze shromáždění žalobce ze dne 19. 12. 2013 včetně rozpočtu na rok 2014 a ze dne 1. 12. 2014 včetně rozpočtu na rok 2015, avšak tyto listiny nejsou nijak schopné prokázat, zda žalobce zaplacené zálohy po uplynutí příslušného roku vyúčtoval. Skutečnost, zda žalobce po uplynutí jednotlivých zúčtovacích období zaplacené zálohy vyúčtoval či nikoli, však není pro rozhodnutí věci významná. Vyúčtovat zálohy zaplacené na příspěvky na správu domu byl žalobce povinen nejpozději do 6 měsíců od skončení

zúčtovacího období, tj. do nejpozději do 30. 6. roku 2015 a 2016, jak vyplývá z bodu 8 části G Prohlášení vlastníka, na které žalobce sám odkazoval. Povinnost vyúčtovat zálohy znamená stanovit skutečné náklady na správu domu, částky skutečně zaplacené na zálohách a tomu odpovídající výši přeplatku či nedoplatku příspěvku na náklady na správu domu, čímž placení záloh ztrácí smysl a je podstatou vyloučené domáhat se jejich zaplacení u soudu. Soud proto žalobu v rozsahu částky 6 720 Kč a částky 8 064 Kč rovněž zamítl.

18. V úvahu přicházel nárok žalobce na zaplacení úroku z prodlení z jednotlivých měsíčních záloh na náklady na správu domu ve výši 672 Kč vždy od 16. dne příslušného měsíce do 30. 6. 2015 (zálohy za rok 2014) a do 30. 6. 2016 (zálohy za rok 2015), kdy nárok na jejich zaplacení zanikl v důsledku povinnosti žalobce nejpozději do této doby zálohy vyúčtovat. Pokud jde o otázku, kdy a jakým způsobem žalobce sdělil žalované výši příspěvku (zálohy) na ni připadající v roce 2014 a 2015, pak žalobce odkázal na to, že pro žalovanou platily předepsané platby z minulého období v souladu se změnou prohlášení vlastníka na shromáždění ze dne 20. 12. 2010, kdy do části G bod 3 byla přidána věta: „Do doby než společenství rozhodne o změně výše roční zálohy na správu domu, je vlastník či spoluvlastník každé jednotky povinen platit zálohy na správu domu ve výši stanovené v předchozím období.“ Na stejném shromáždění došlo i ke schválení plateb na zálohy na opravy domu na rok 2011 ve výši 158 400 Kč, z čehož po rozpočítání na jednotlivé členy vyplývá, že žalovaná měla uhradit zhruba částku ve výši 8 064 Kč ročně, tedy 672 Kč měsíčně. Z předloženého zápisu ze shromáždění vlastníků konaného dne 20. 12. 2010 však nijak nevyplývá, že by shromáždění rozhodlo i o výši záloh připadající na jednotlivé vlastníky, a žalobce ani netvrdil, že by tuto výši žalované sdělil výbor ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 BytZ. Nelze tak mít za prokázané, že žalované byla sdělena výše záloh na správu (opravy) domu na rok 2011, jež by nadále platila i pro roky 2014 a 2015, které byly předmětem žaloby. Ani v rozsahu příslušenství vymezeného úvodem tohoto odstavce tak neshledal soud žalobu důvodnou, a tuto zamítl i v rozsahu celého příslušenství, když nárok na úrok z prodlení od 1. 7. 2015 do zaplacení z částky 6 720 Kč do zaplacení a od 1. 7. 2016 do zaplacení z částky 8 064 Kč nepřicházel v úvahu z důvodu, který vedl k zamítnutí žaloby ohledně samotného nároku na zaplacení záloh.
19. Soud v odůvodnění rozsudku nehodnotil provedené důkazy, z nichž nebyly zjištěny žádné ve věci rozhodné skutečnosti.
20. O nákladech řízení ve vztahu mezi jeho účastníky rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dále jen o. s. ř., kdy ve věci zcela úspěšně žalované přísluší náhrada nákladů řízení potřebných k účelnému bránění práva proti žalobci. Tyto náklady činí 7 841 Kč a tvoří je 5 580 Kč odměna advokáta za zastupování žalované podle ustanovení § 7 bod 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání odporu a písemné vyjádření ve věci samé ze dne 12. 4. 2017, účast na jednání před soudem dne 24. 1. 2018) + 1 171,80 Kč 21 % DPH a 900 Kč náhrada hotových výdajů advokáta za uvedené tři úkony právní služby podle ustanovení § 13 odst. 3 téže vyhlášky + 189 Kč 21 % DPH. Náklady právního zastoupení zahrnují náhradu za daň z přidané hodnoty podle ustanovení § 137 odst. 3 o. s. ř., když právní zástupce žalované je plátcem této daně.
21. Lhůtu k plnění rozsudkem uložené povinnosti k náhradě nákladů řízení stanovil soud podle ustanovení § 160 odst. 1 o. s. ř. část věty před středníkem, údaj o místu plnění je odůvodněn ustanovením § 149 odst. 1 o. s. ř.

**Poučení:**

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

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

Liberec 31. ledna 2018

Mgr. Ing. Dana Semirádová v. r.  
soudkyně