



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ludmilou Vlčkovou ve věci

žalobce: **Společenství JEDNIČKA pro dům čp. 2102, 2103, IČO 28697529**  
se sídlem V.Majakovského 2103, 434 01 Most  
zastoupený advokátem Mgr. Ivo Šilhou  
se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha

proti  
žalovaným: 1) [redacted] narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]  
2) [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
oba zastoupeni advokátkou Mgr. Ilonou Nohelovou  
se sídlem Na Květnici 1113/8, 140 00 Praha 4

**o žalobě na zaplacení částky 135 841,1 Kč s příslušenstvím,**

**takto:**

- I.** Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku 135 841,1 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 73 558,70 Kč ve výši 8,05 % p.a. od 5.9.2017 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 87 072,29 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Ivo Šilhy, advokáta se sídlem Opletalova 55, Praha 1.

### Odůvodnění:

1. Žalobce se původně podanou žalobou domáhal zaplacení částky 125 412,7 Kč s příslušenstvím jako nedoplatku za dodávky služeb spojených s bydlením (tepla a teplé užitkové vody) za rok 2016 ve výši 73 558,7 Kč a záloh na úhradu za služby (tepla a teplé užitkové vody) za 10 měsíců roku 2017 ve výši 51 854 Kč. V průběhu řízení podal návrh na rozšíření žaloby o částku 10 428,4 Kč, což představuje zálohy posledních dvou měsíců roku 2017. Usnesením ze dne 30.4.2018 soud rozšíření žaloby o částku 10 428,4 Kč připustil (usnesení nabylo právní moci dne 1.5.2018). V žalobě uvedl, že žalovaní jako podíloví spoluvlastníci bytové jednotky č. ■■■ v domě čp. ■■■■ žalobci řádně a včas neuhradili splatný nedoplatek za vyúčtování služeb za rok 2016, neboť zpochybňují správnost vyúčtování, v nichž je jejich byt zahrnut do otopné soustavy domu, přestože na základě předchozích kroků žalovaných byl jejich byt od centrálního vytápění fakticky odpojen „dále ÚT“ (byt je vytápěn nezávislým topením – přímotopy) a jde-li o dodávku teplé užitkové vody „dále TUV“, zajišťují si je žalovaní vlastním způsobem. Ze stejného důvodu žalovaní neuhradili měsíční zálohy za vytápění a dodávku tepla a teplé užitkové vody za dobu 10 měsíců roku 2017, respektive 12 měsíců roku 2017. Tato okolnost podle žalobce nezbavuje žalované povinnost hradit základní složku nákladů na dodávku TUV, kterou jim ve vyúčtování za rok 2016 předepsal k úhradě. Jde-li o dodávku tepla, je podle žalobce nutné na byt žalovaných hledět jako na bytovou jednotku neodpojenou od dodávek tepla, neboť k takové změně nedošlo (vytvořením vlastní nezávislé otopné soustavy), když dosud nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu. Proto jsou žalovaní povinni platit jak základní složku nákladů na teplo, tak i složku spotřební. Pro účely určení spotřební složky nákladů na teplo je nezbytné (vzhledem k absenci měřičů tepla na radiátorech v bytě žalovaných) vycházet z náhradního výpočtu dle vyhlášky č.372/2001 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.

2. Žalovaní s nároky žalobce nesouhlasili a poukazovali na faktický stav ohledně vytápění svého bytu vlastním způsobem (přímotopy), s čímž právní úprava stanovená shora uvedenou vyhláškou nepočítá. Žalobce žalovaným vyúčtované služby za ÚT a TUV nedodává. Žalovaní potvrdili, že sami bez souhlasu žalobce a bez stavebního povolení odpojili bytovou jednotku od rozvodu ÚT a se souhlasem žalobce odpojili svou bytovou jednotku od rozvodu TUV. Domnívají se, že změna vytápění v bytové jednotce, není změnou stavby vyžadující stavební povolení. Dále argumentovali tím, že nechápou, co po nich žalobce požaduje – zda vyčíslená částka představuje náhradu škody, sankci či pokutu. Odpojením od topné soustavy neporušují práva ostatních vlastníků bytových jednotek.

3. Na počátku je třeba říci, že u zdejšího soudu probíhalo řízení týkající se týchž účastníků (sp. zn. 33C 274/2015) ohledně zaplacení, kromě jiného, nedoplatku z vyúčtování za dodávky služeb spojených s bydlením (tepla a teplé užitkové vody) za léta 2013 – 2015 a dále neuhrazené platby do fondu. V tomto řízení žalovaní použili stejné argumenty nesouhlasu jako v daném řízení. Argumenty žalovaných ohledně jejich nesouhlasu s placením ÚT a TUV se rozsáhle zabýval, jak zdejší soud, tak i Krajský soud v Ústí nad Labem v rámci odvolání i Nejvyšší soud v Brně v rámci dovolání. Rozsudek ze dne 31.10.2016 č.j. 33C 274/2015-96 (žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno) ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.12.2017 č.j. 12Co 123/2017-143 (rozsudek okresního soudu potvrzen) nabyl právní moci dne 9.2.2018. Žalovaní s právním názorem okresního ani krajského soudu nesouhlasili a ve věci sp. zn. 33C 274/2015 bylo ze strany žalovaných proto podáno dovolání, o kterém bylo rozhodnuto usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.1.2019 č.j. 26Cdo 2058/2018-210 (dovolání odmítnuto). Žalovaní následně nesouhlasili ani s rozhodnutím dovolacího soudu. Rozsudky okresního a odvolacího soudu a usnesení dovolacího soudu ve věci sp. zn. 33C 274/2015 byly provedeny jako jeden z důkazů. Soud se v předmětné věci ztotožnil s právním názorem jak okresního, tak i odvolacího a dovolacího soudu ve věci sp. zn. 33C 274/2015 a ze závěrů těchto soudů vycházel.

4. V rámci dokazování bylo zjištěno, že žalovaní jsou podíloví spoluvlastníci bytové jednotky nacházející se v bytovém domě, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, které zajišťuje

dodávky služeb spojených s užíváním bytů jejich vlastníky. Byt žalovaných byl se souhlasem žalobce odpojen od dodávek TUV, avšak bez potřebného souhlasu žalobce, a vydání pravomocného správního rozhodnutí stavebního úřadu, došlo k odpojení bytu žalovanými i od centrální otopné soustavy. Žalovaní odmontovali indikátory spotřebovaného tepla.

5. Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek pro žalobce ze dne 23.10.2017 prokazuje existenci žalobce jako společenství vlastníků jednotek. Informace o jednotce č. [REDAKCE] prokazuje ve spojení s Kupní smlouvou o převodu vlastnictví bytu ze dne [REDAKCE], že žalovaní jsou podíloví spoluvlastníci bytové jednotky č. [REDAKCE] v domě čp. [REDAKCE] v [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE]. Podle čl. IV. této smlouvy, kterou nabyta bytovou jednotku žalovaná č. [REDAKCE], jsou součástí bytové jednotky kromě jiného potrubní rozvody vody, a ústředního topení (kromě stoupacích vedení a uzavíracích ventilů). Naproti tomu podle čl. V. této smlouvy jsou společnými částí budovy kromě jiného rozvody tepla a teplé vody (viz výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, informace o bytové jednotce, kupní smlouva).

6. Žalovaní se se souhlasem žalobce odpojili od rozvodů TUV. Tato skutečnost je mezi účastníky nesporná. Žalovaní ve své bytové jednotce bez souhlasu žalobce (resp. se souhlasem 95 % vlastníků bytových jednotek) fyzicky odpojili radiátory od rozvodů ÚT (resp. od centrálního zdroje vytápění) a demontovali poměrové měřiče.

7. Vyúčtování služeb spojených s bydlením v období od 1.1.2016 do 31.12.2016 prokazuje, že žalobce vyúčtoval žalovaným náklady na ohřev TUV základní složkou ve výši 3 348,38 Kč a náklady na ÚT základní složkou ve výši 14 967,03 Kč, se spotřební složkou ve výši 54 506,58 Kč. Vyúčtování bylo žalovaným doručeno, žalovaní proti vyúčtování podali celkem čtyři reklamace, na které bylo žalobcem reagováno s negativním výsledkem (viz vzájemná korespondence účastníků). Podle celkového vyúčtování za rok 2016 činily náklady částku 85 222,66 Kč, na zálohách bylo zapláceno 11 664 Kč a nedoplatek činí požadovanou částku 73 558,7 Kč. Výše zaplacených záloh byla mezi účastníky nesporná.

8. Z výpočtového listu ze dne 1.2.2015 byla zjištěna výše zálohových měsíčních plateb v celkové výši 6 114,20 Kč týkající se bytu žalovaných. Nesporné bylo mezi účastníky to, že žalovaní za 12 měsíců roku 2017 uhradili pouze čtyři zálohy ve výši 972 Kč a osm záloh ve výši 900 Kč. Nehradili zálohy za ÚT ve výši 4 941,96 Kč, zálohy za TUV ve výši 554,34 Kč, náklady za pronájem topných indikátorů ve výši 200,17 Kč a náklady ŠČVK ve výši 554,34 Kč. Celková neuhrazená částka na zálohách za část roku 2017 (12 měsíců) činila 62 282,4 Kč.

9. Předžalobní upomínka byla žalovaným zaslána dne 15.9.2017 a prokazuje, že žalobce žalované vyzval k úhradě částky 109 770,10 Kč (nedoplatek vyúčtování za rok 2016 a zálohy za období prvních sedmi měsíců roku 2017) do pěti pracovních dnů od doručení výzvy.

10. Podle § 3028 ods.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále o.z.), tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti (v daném případě nárok za rok 2016 a 2017). Některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, s účinností od 1.1.2014 upravuje i pro poměry společenství vlastníků jednotek zákon č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

11. Pro posouzení důvodnosti nároků žalobce je podstatné stanovení režimu (jak bylo učiněno i v řízení sp. zn. 33C 274/2015), v němž žalobce žalovaným vyúčtoval dodávky služeb (konkrétně tepla a TUV) s přihlédnutím ke skutečnosti, že byt žalovaných byl v rozhodném období, tedy roku 2016, se souhlasem žalobce, odpojen od dodávek TUV a bez souhlasu žalobce také od centrálního vytápění. Mezi účastníky není sporu o vlastnickém právu žalovaných ve vztahu k bytové jednotce, jakož i o skutečnosti, že dodávky výše uvedených služeb jsou do bytů členů společenství dodávány centrálně externími dodavateli. Beze sporu je i otázka výše ceny uhrazené žalobcem za dodané služby a skutečnost, že žalovaní vyúčtování žalobce za období

roku 2016 skutečně převzali. Žalovaní pochybovali o právním statusu žalobce jako společenství vlastníků jednotek, tedy, zda žalobce (společenství) bylo oprávněno rozúčtovat na jednotlivé vlastníky jednotek (členy společenství) ceny služeb spojených s užíváním jednotek v domě, v němž vzniklo, a zda je oprávněno jím „nařizovat“, jakou službu mají odebírat. Při řešení této otázky nelze především ztratit ze zřetele, že v případě společenských vztahů dříve upravených zákonem č. 72/1994 Sb. nutně vystupuje do popředí otázka vzájemných vztahů jednotlivých vlastníků (spoluvlastníků), jejichž zájmy se nevyhnutelně ocitají ve vícestranných interakcích. Projevuje se zde specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví bytové jednotky na jedné straně a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu na straně druhé. Kombinace výlučného a podílového vlastnictví (spoluvlastnictví) vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností. Nejvyšší soud se již dříve přihlásil k názoru vyslovenému v nálezu Ústavního soudu ze dne 13.3.2001 sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, že vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Důsledky vyplývající pro vlastníky jednotek z uvedeného omezení řešila shora citovaná zákonná úprava, obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb., zavedením tzv. společenství vlastníků jednotek, které vzniklo přímo ze zákona (v domě s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 byly ve vlastnictví tří různých vlastníků - § 9 ods.3 zákona č. 72/1994 Sb.) a jehož hlavním účelem bylo zabezpečovat řádný výkon činností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. K naplnění tohoto účelu jej zmíněná právní úprava prohlašovala za právnickou osobu, čímž mu přiznávala způsobilost mít práva a povinnosti, tedy právní subjektivitu. Vedle toho mu zároveň poskytovala v rozsahu předmětu jeho činnosti oprávnění nabývat práva a povinnosti vlastními právními úkony, tedy právně jednat (viz rozsudek NS ze dne 16.6.2015 sp. zn. 26 Cdo 811/2015). Z toho, že společenství vzniklo přímo ze zákona a mělo právní subjektivitu i způsobilost právně jednat, byť omezenou na stanovený předmět činnosti, současně vyplývalo, že ve věcech spojených se správou domu nejednalo z pouhého pověření vlastníků jednotek, ale vykonávalo svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem (viz usnesení NS ze dne 22.8.2016 sp. zn. 26 Cdo 5610/2015). Jestliže tedy ustanovení §9a ods.1 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb. výslovně zahrnovalo mezi právní úkony, jež bylo oprávněno činit v rámci předmětu své činnosti, smlouvy o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, je zřejmé, že mu příslušelo tyto smlouvy uzavírat namísto vlastníků jednotek, a to tzv. vlastním jménem a na vlastní účet. Z toho se tedy nutně podává, že bylo rovněž oprávněno rozúčtovat ceny odebraných služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek. Poskytovali-li pak vlastníci jednotek z tohoto titulu zálohy na jeho účet, vznikl tím této právnické osobě vůči nim závazek, který byl následně upravován v závislosti na vyúčtování nákladů a záloh (viz usnesení NS ze dne 1.2.2017 sp.zn. 20 Cdo 5570/2016). Tím je tedy dána i aktivní legitimace žalobce.

12. Právní úprava problematiky vyúčtování služeb je obsažena, jak je uvedeno shora, v zákoně č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zejména ust. § 6) a ve vyhlášce č.269/2015 Sb., kterou se stanoví rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Z tohoto pohledu také soud zaměřil svoji pozornost nejen na skutečnosti týkající se skladby a výše rozúčtovaných nákladů, ale zejména na spornou právní povahu bytu žalovaných. Byt žalovaných je nadále součástí širší zúčtovací jednotky – bytového domu. Opačnému závěru brání neexistence pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, jíž by byla připuštěna taková stavebnětechnická změna celé budovy bytového domu, spočívající ve změně způsobu vytápění jeho části odpovídající bytu žalovaných.

13. Podle § 103 odst. 1 písm. h) z. č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují kromě jiného

stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost. Podle § 103 odst. 2 stavebního zákona ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v odstavci 1, jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů. Podle § 77 odst. 5 z.č. 458/2000 Sb., energetický zákon, změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Podle § 110 odst. 2 písm. a) z.č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) k žádosti (o stavební povolení) stavebník připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. Za stavební úpravu se pak považují i změny ve vytápění stavby, pokud se nejedná o pouhé opravy ústředního vytápění, neboť zhotovením samostatného etážového vytápění a to jakéhokoli se nemění jenom způsob vytápění jednoho bytu, ale stavby bytového domu celého. Žalovaní tak zasahují do práv a povinností všech ostatních vlastníků bytových jednotek v domě. Lze tedy uzavřít, že zhotovení samostatného etážového vytápění (jakéhokoli) bytu žalovaných je svým charakterem změnou stavby bytového domu a vyžaduje stavební povolení, neboť překračují parametry uvedené v § 103 odst. 1 písm. h) z.č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podle § 11 odst. 5 z.č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena. Změna ve vytápění stavby není pouhou modernizací, rekonstrukcí, stavební úpravou a opravou společných částí domu, proto k přijetí usnesení o změně způsobu vytápění bytu žalovaných, je nutné přijetí usnesení shromáždění vlastníků souhlasem všech vlastníků. Tedy k vydání stavebního povolení je nutné, aby o změně stavby přijalo shromáždění vlastníků usnesení se souhlasem všech vlastníků jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9.8.2006 č.j. 3 As 26/2005 – 55). Podle ust. § 13 ods.3 věty první zákona č.72/1994 Sb. nesmí vlastník jednotky provádět takové stavební úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Tím spíše však musí uvedené omezení platit i v případě stavebních úprav, jimiž by vlastník jednotky (přímo) zasahoval do vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Posléze uvedené stavební úpravy příkladmo vymezil NS ČR v rozsudku ze dne 1.8.2014 sp. zn. 26Cdo 886/2013 (ústavní stížnost odmítnuta usnesením ze dne 25.11.2014 sp. zn. IV. ÚS 3230/14). Podle citovaného rozsudku jde mimo jiné o takové úpravy bytové jednotky, které mění cenu služeb placenou ostatními vlastníky jednotek. Vytápění jednotek v budově tvoří vzájemně provázaný systém, a proto změna ve vytápění, byť jen jediné jednotky, má vliv na vytápění domu jako celku. Odpojením kterékoliv jednotky od stávajícího systému ústředního vytápění celého domu tak nepochybně vzrůstají náklady na vytápění pro ostatní vlastníky jednotek. Proto soud učinil závěr, že změna způsobu vytápění stavby (bytového domu), spočívající v odpojení radiátorů v jednotce žalovaných od stávajícího systému ústředního vytápění celého domu a zřízení individuálního vytápění této jednotky za pomoci přímotopů, představuje změnu stavby ve smyslu § 11 ods.5 věty první zákona č. 72/1994 Sb., k níž bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. V každém případě, žalovaní neměli pravomocné stavební povolení k odpojení radiátorů v bytové jednotce od stávajícího systému ústředního vytápění celého domu, neboť takovýto zásah do topné soustavy, stavební povolení vyžaduje.

14. Podle § 5 ods.2 poslední věta vyhl. č. 269/2015 Sb. na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody, rozúčtovává poskytovatel služeb základní složku nákladů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. V bytovém domě došlo k povolenému odpojení bytové jednotky žalovaných pouze od TUV a nikoliv od ÚT. V případě TUV je žalovaným rozúčtována pouze základní složka nákladů dle § 5 ods.2 vyhlášky, když se bytová jednotka žalovaných považuje ve vztahu k TUV za bytovou jednotku odpojenou, na kterou dopadá ustanovení § 5 ods.2 vyhlášky. Proto vyúčtování služeb provedené žalobcem důvodně zahrnuje tzv. základní složku v případě nákladů na dodávku TUV.

15. V případě ÚT je bytová jednotka žalovaných i nadále neodpojenou bytovou jednotkou, neboť je absence pravomocného správního rozhodnutí a souhlasu všech vlastníků jednotek v bytovém domě a v takovém případě vyúčtování služeb provedené žalobcem zahrnuje v případě dodávek tepla jak složku základní, tak i složku spotřební, která byla určena nikoli na základě spotřeby určené po odečtu poměrových měřidel na radiátorech v bytě žalovaných, ale na základě náhradního výpočtu dle plošné výměry vytápěné bytové jednotky (§ 3 ods.5 vyhlášky č.269/2015 Sb. a § 6 ods.3 zákona č. 67/2013 Sb.). Žalobce postupoval správně při rozúčtování nákladů na ÚT, vzhledem k tomu, že žalovaní jako koneční spotřebitelé (§ 78 ods.5 zák. č. 458/2000 Sb. energetický zákon) svévolně demontovali poměrové měřiče a neumožňují provoz těchto měřičů tepelné energie nebo identifikátorů vytápění. Postup žalovaných, kteří přistoupili k fyzickému odpojení jejich bytu od centrálního vytápění, nemá oporu v hmotném právu, pokud takovému kroku nepředcházelo vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o změně stavby a souhlasné prohlášení shromáždění vlastníků se souhlasem všech vlastníků jednotek. Žalovaní proto jako uživatelé předmětného bytu nadále zůstávají z pohledu dopadající právní úpravy v pozici konečných spotřebitelů (viz Nález ÚS ČR ze dne 19.11.2012 sp. zn. III. ÚS 467/2012), i když s tímto názorem žalovaní nesouhlasí.

16. Bez vlivu na právní postavení žalovaných ve sporu, je z tohoto pohledu jak skutečnost, že předchozí nepravomocné souhlasné rozhodnutí stavebního úřadu (stavební povolení ke změně způsobu vytápění) bylo odvolací instancí zrušeno, tak i skutečnost, že provizorní vytápění bytové jednotky žalovaných elektrickými přímotopy vydání takového rozhodnutí nevyžaduje. Nedůvodná je námitka žalovaných, že spotřební složka za dodávku tepla v jejich bytě, je nulová, neboť to byli právě žalovaní, kteří demontáží radiátorů s měřidly znemožnili žalobci provést v souladu se zákonem, odečet spotřebovaného tepla podle měřidel a proto žalobci nezbylo než přistoupit k náhradnímu výpočtu dle stanoveného vzorce, který reálnou spotřebu nebere v potaz, tedy uvedeného ve vyhlášce č. 269/2015 Sb., který počítá s koeficientem 3 v takovém případě (trojnásobek průměrných nákladů na m<sup>2</sup> v předmětném domě). K argumentu žalovaných, že nárok žalobce by byl po právu pouze tehdy, kdyby žalovaní svou bytovou jednotku nevytápěli vůbec a teplo by čerpali z okolních vytápěných prostor, lze odkázat na rozhodnutí ÚS ze dne 18.9.2009 sp. zn. II. ÚS 2384/09.

17. Výše nároku žalobce týkající se vyúčtování za rok 2016 odpovídá rozdílu mezi důvodně vyúčtovanými náklady a zálohami uhrazenými žalovanými. Soud dospěl k závěru, že žalobce při vyúčtování dodávek služeb postupoval v souladu s platnou právní úpravou, do vyúčtování zahrnul náklady, které přímo odpovídají dodaným službám, a při volbě způsobu rozúčtování těchto nákladů postupoval ve vztahu k žalovaným správně, pokud na byt žalovaných pohlížel jako na bytovou jednotku odpojenou od dodávek TUV (s povinností k úhradě základní složky nákladů) a současně jako součást otopné soustavy v domě (s povinností k úhradě základní a spotřební složky nákladů na teplo). K argumentu žalovaných, že se žalobcem nemají žádné písemné ujednání o poskytovaných službách, lze říci, že s ohledem na ust. § 6 a 14a zákona č.67/2013 Sb. platí, že rozúčtování nákladů na ÚT a TUV v případě využití centrálního zdroje se provádí podle tohoto zákona a vyhlášky č. 269/2015 Sb. a proto písemné ujednání není třeba.

Soud proto v části žaloby, kdy je požadován nedoplatek za dodávky služeb spojené s bydlení (ÚT a TUV) za rok 2016 vyhověl.

18. Dle § 7 zák. č. 67/2013 Sb. nastává splatnost přeplatku či nedoplatku ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Vyúčtování bylo žalovaným doručeno nejpozději dne 4.5.2017 a nedoplatek je tak splatný ke dni 4.9.2017. Žalovaní se ocitli v prodlení s úhradou nedoplatku, a proto žalobci náleží i úrok z prodlení.

19. Soudem byl shledán návrh důvodným i v případě neuhrazených zálohových měsíčních plateb týkající se záloh na ÚT, TUV a pronájem topných indikátorů s ohledem na skutečnosti uvedené shora. Neuhrazené měsíční platby se týkaly období od ledna do prosince 2017 včetně. Zálohy byly požadovány v souladu s §4 zák. č. 67/2013 Sb., přičemž se jednalo o měsíční zálohy s dobou splatnosti do 15. dne v měsíci. Uplatněné zálohy za rok 2017 byly již splatné.

20. Soud se ztotožnil s právním názorem okresního, odvolacího i dovolacího soudu ve věci sp. zn. 33C 274/2015 Okresního soudu v Mostě, neboť v předmětném řízení se jednalo o navazující období (vyúčtování za rok 2016 a ve věci sp. zn. 33C 274/2015 se jednalo o vyúčtování za léta 2013 až 2015).

21. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 ods.1 o.s.ř., kdy žalobce měl ve věci zcela úspěch. Žalobci náleží účelně vynaložené náklady řízení ve výši 80 072,29 Kč, představované zaplaceným soudním poplatkem ve výši 6 790 Kč a odměnou jeho advokáta za právní zastoupení dle vyhl. č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif) za pět úkonů právní služby po 6 140 Kč (z tarifní hodnoty ve výši 125 412,7 Kč), jedná se o převzetí a přípravu zastoupení, předžalobní výzvu, žalobu, účast u jednání dne 20.3.2018 a vyjádření ze dne 24.4.2018 (obsahuje návrh na změnu žaloby); dále za čtyři úkony právní služby po 6 540 Kč (z tarifní hodnoty ve výši 135 841,1 Kč), jedná se o účast u jednání dne 19.6.2018, 20.11.2018, 12.3.2019 a vyjádření ze dne 9.8.2018 (obsahuje návrh na změnu žaloby); náhrada devíti režijních paušálů po 300 Kč; cestovní výdaje ve výši 4 389 Kč (4x cesta Praha – Most a zpět); náhrada za promeškaný čas ve výši 2 400 Kč a 21% DPH v částce 13 933,29 Kč. Soud neshledal důvodným požadavek žalobce na přiznání odměny za další právní službu provedenou za řízení jeho advokátem a to vyjádřením ze dne 22.5.2018 učiněné bez výzvy soudu. Náhrada nákladů řízení je splatná ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce (§ 160 ods.1 o.s.ř.)

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání a do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě spolu se zaplacením poplatku za odvolání ve výši 6 790 Kč.

Most 12. března 2019

JUDr. Ludmila Vlčková v. r.  
samosoudkyně