



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Denisou Hamerskou ve věci

žalobce:

██████████ narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátkou Mgr. Michaelou Folberovou
sídlem Boloňská 602/5, 109 00 Praha 10

proti

žalovanému:

Společenství vlastníků bl. 350 č.p.2848,2849,2850,2851,2852,2853,2854
ulice 1. máje v Mostě, IČO 25463284
sídlem 1. máje 2848/350, 434 01 Most
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem
sídlem Lazarská 11/6, 120 00 Praha

o 5 426 Kč s příslušenstvím

takto:

I. **Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 5 426 Kč s 8,05 % úrokem z prodlení z dlužné částky od 1. 8. 2014 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku.**

II. **Žalovaný je povinen nahradit žalobci na nákladech řízení částku 16 619,52 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupkyně žalobce.**

Odůvodnění:

1. Předmětem řízení byl nárok žalobce na zaplacení žalované částky z titulu dosud neuhrazeného vyúčtování služeb poskytovaných žalobci jako vlastníkovu bytové jednotky č. [REDAKCE] (prostor [REDAKCE] v budově č. p. [REDAKCE] v obci [REDAKCE] katastrální území [REDAKCE] v roce 2013 žalovaným jako společenstvím vlastníků jednotek spravujícím mj. byt žalobce.
2. Po provedeném dokazování soud zjistil, že žalobce byl v roce 2013 vlastníkem uvedené bytové jednotky a rovněž s tím spojeného spoluvlastnického podílu o velikosti [REDAKCE] na společných částech uvedeného domu a pozemku, na němž je umístěn, v témže katastrálním území obce Most. Správu tohoto bytu zajišťoval žalovaný prostřednictvím SBD Krušnohor. Za rok 2013 byly žalobci vyúčtovány služby, které mu byly poskytovány spolu s užíváním bytu, a s ohledem na zaplacené zálohy žalobci vznikl přeplatek ve výši 5 426 Kč. Přeplatek z vyúčtování byl splatný do 31. 7. 2014. Tento přeplatek dosud nebyl žalobci vyplacen. Předžalobní upomínkou ze dne 10. 7. 2017 byl žalovaný upozorněn na tuto skutečnost a vyzván k jeho zaplacení pod pohrůzkou podání žaloby.
3. Žalovaný vznesl námitku promlčení žalovaného nároku jako nároku z titulu bezdůvodného obohacení.
4. K obraně žalovaného soud zjistil, že dopisem ze dne 24. 7. 2017 žalovaný sdělil žalobci písemně, že na žalovaný přeplatek z vyúčtování služeb za rok 2013 byl žalobci započten dluh vůči žalovanému z titulu nedoplatku z vyúčtování zálohových plateb za rok 2012 ve výši 22 017 Kč. Žalovaný však neprokázal, že tento dopis ze dne 24. 7. 2017 byl žalobci doručen. Rovněž neprokázal, že by byl tento zápočet proveden vůči žalobci v minulosti.
5. Žalobce uvedené započtení tvrzenou vzájemnou pohledávkou žalovaného zpochybnil.
6. Bylo zjištěno, že vyúčtováním zálohových plateb za rok 2012 byl žalobci vyúčtován nedoplatek ve výši 22 017 Kč. Z tohoto vyúčtování bylo zjištěno, že výpočet vychází ze skutečnosti, že žalobce žalovanému neuhradil v roce 2012 žádnou zálohovou platbu. V písemném vyúčtování za rok 2012 bylo uvedeno, že reklamace musí být uplatněna do 21 dnů od obdržení vyúčtování. Nedoplatky a přeplatky jsou splatné do 31. 7. 2013. Žalovaný ani k výzvě soudu neprokázal, že vyúčtování služeb za rok 2012 bylo žalobci doručeno. E-mailovou zprávou ze dne 29. [REDAKCE] adresovanou SBD Krušnohoru žalobce zpochybňuje správnost vyúčtování „svých“ bytů bez jejich individualizace. Na tuto zprávu nebylo věcně reagováno ze strany SBD Krušnohoru. Ze Stanov žalovaného bylo zjištěno, že pro reklamaci vyúčtování zálohových plateb nebyla stanovena žádná konkrétní forma.
7. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce v období 2012 a 2013 byl vlastníkem 24 bytových jednotek, jejichž správu vykonávalo Stavební bytové družstvo Krušnohor. Soud dále zjistil, že žalobce uhradil na platbách za byty na účet SBD Krušnohor v roce 2012 částku 870 000 Kč, a to od ledna do března 2012 měsíčně 80 000 Kč, od dubna do prosince 2012 měsíčně 70 000 Kč. Od dubna 2012 tyto platby byly provázeny poznámkou v příkazu k úhradě, že se jedná o poplatky za byty Krušnohoru jako pověřenému vlastníkovu. Platby byly poukazovány na č. účtu sdělené žalobci na vyúčtování služeb za rok 2010. Mezi účastníky bylo nesporné, že SBD Krušnohor v žalovaném období provádělo správu mj. předmětného bytu.
8. S ohledem na výše uvedené zjištěné skutečnosti soud dospěl k závěru, že žalovaný neunesl břemeno tvrzení a důkazní ve vztahu k pohledávce, kterou vůči žalované částce uplatnil k započtení, tj. k pohledávce z titulu nedoplatku z vyúčtování zálohových plateb za služby v roce 2012. Žalovaný netvrdil a neprokázal, kdy bylo žalobci vyúčtování za rok 2012 doručeno, rovněž neprokázal, kdy a jakým způsobem byla reklamace tohoto vyúčtování vyřízena. Právní věta rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 8. 2011 sp. zn. 26 Cdo 1814/2009 zní: „Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, není zde (řádného) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti nájemce. Protože (řádné) vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestává se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani z části.“ Žalovaný neprokázal, že byl žalobce s řádným vyúčtováním seznámen, pokud žalobce

neprokázal, kdy mu řádné vyúčtování bylo doručeno. Pochybná je však i samotná výše započítávané pohledávky, pokud žalovaný netvrdil a neprokázal, jakým způsobem byla reklamační vyúčtování žalovaným vyřízena.

9. Právní posouzení se opírá o §1180 a násl., §1982 a násl. o. z. ve spojení s vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, a to ve znění v době žalovaného vyúčtování.
10. Podle §1180 odst. 1 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.
11. Podle §1181 odst. 1 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 účtovacího období.
12. Podle §1181 odst. 2 o. z. není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.
13. Podle §7 odst. 5 vyhl. č. 372/2001 Sb. nedoplatek anebo přeplatek vyplývající z vyúčtování podle odstavce 2 písm. h) je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.
14. Podle §1982 odst. 1 o. z. dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh.
15. Podle §1982 odst. 2 o. z. započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.
16. Podle §1987 odst. 1 o. z. k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem.
17. V souladu s výše uvedeným, kdy na jedné straně byla prokázána žalovaná pohledávka co do svého důvodu i výše, naopak nebyla prokázáno žalovaným tvrzené započtení, resp. nebyla prokázána existence a splatnost pohledávky, jejíž započtení vůči žalované pohledávce mělo způsobit zánik žalované pohledávky, soud žalobě v plném rozsahu vyhověl.
18. Ke vznesené námitce promlčení soud uvádí, že žalovaná pohledávka je pohledávkou z titulu vyúčtovaného přeplatku zálohových plateb ve smyslu §1981 o. z., resp. nejedná se o bezdůvodné obohacení. V takovém případě se pro běh a trvání promlčecí lhůty uplatní úprava zakotvená v §619 odst. 1 a §620 o. z., podle nichž jedná-li se o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé s tím, že promlčecí lhůta trvá tři roky. Splatnost žalované pohledávky nastala 31. 7. 2014, promlčecí lhůta běžela do 31. 7. 2017. Žaloba v předmětné věci však byla podána dne 30. 7. 2017, tj. pohledávka promlčena není.
19. O úroku z prodlení bylo rozhodnuto v souladu s §1970 ve spojení s §2 nař. vl. č. 351/2013.
20. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto v souladu s §160 odst. 1 o. s. ř.
21. O nákladech řízení bylo rozhodnuto v souladu s §142 odst. 1 o. s. ř., podle kterého účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.
22. Náklady řízení v předmětné věci jsou představovány mimosmluvní odměnou ve výši 10 500 Kč (7 úkonů právní služby po 1 500 Kč za přípravu a převzetí zastoupení, písemná vyjádření ve věci ze dne 3. 5. 2018, 29. 1. 2019, účast na soudním jednání dne 10. 9. 2018 přesahujícím 2 hodiny, dne 9. 1. 2019 a dne 25. 2. 2019 podle §7 b. 4, §11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb.), náhradou hotových výdajů ve výši 2 100 Kč (7 režijních paušálů po 300 Kč podle §11 odst. 1, §13 odst. 4

vyhl. č. 177/1996 Sb.), náhradou za promeškaný čas ve výši 1 200 Kč (12 promeškaných půlhodin při cestách k soudnímu jednání dne 9. 1. 2019 a dne 25. 2. 2019 podle §14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.), náhradou cestovních výdajů ve výši 2 419,52 Kč (cestovné za cesty k soudnímu jednání dne 9. 1. 2019 a dne 25. 2. 2019 vždy ve výši 1 209,76 Kč podle §13 odst. 5 vyhl. č. 177/1996 Sb.), a zaplaceným soudním poplatkem ve výši 400 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (ustanovení § 202 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu).

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 25. února 2019

Mgr. Denisa Hamerská, v.r.
samosoudkyně