



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Romanou Malou ve věci

žalobce:

██████████ narozený ██████████  
bytem ██████████  
zastoupený advokátkou Mgr. Markétou Zázvorkovou Malou  
sídlem J. Průchy 1915, 434 01 Most

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků bl. 411 č.p. 975, 976, 977, 978 ulice Moskevská,  
Most, IČO 25470957**  
sídlem Moskevská 976, 434 01 Most  
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Fílou  
sídlem Závodní 391/96C, 360 06 Karlovy Vary

**o 5 828 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 5 828 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 9 175 Kč od 1. 8. 2014 do 26. 7. 2015, z částky 4 626 Kč od 27. 7. 2015 do zaplacení a z částky 1 202 Kč od 1. 8. 2015 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 16 246 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce požadoval zaplacení shora uvedené částky s argumentem, že byl do 22. 10. 2014 vlastníkem bytové jednotky č. ████████ v ██████████ a členem Společenství

vlastníků blok [redacted] ulice [redacted], Most a žalované SV mělo v době od 24. [redacted] do 20. [redacted] pověřeného vlastníka Stavební bytové družstvo Krušnohor Most a prostřednictvím svého pověřeného vlastníka v řádném termínu (v dubnu 2014) předalo žalobci řádné vyúčtování zálohových plateb za období leden 2013 až prosinec 2013 ve výši přeplatku 9 175 Kč. Žalobce podal v řádném termínu reklamaci proti tomuto vyúčtování, pověřený vlastník žalovaného SV vyřídil reklamaci v řádném termínu. Žalobci prostřednictvím pověřeného vlastníka žalovaného byla vyplacena částka 4 549 Kč poštovní poukázkou, ačkoli měl být vyplacen přeplatek ve výši 9 175 Kč. Dále žalované SV prostřednictvím pověřeného vlastníka v řádném termínu (v dubnu 2015) předalo žalobci řádné vyúčtování zálohových plateb za období 1/2014 do 10/2014 + 14 645 Kč, posléze bylo vydáno první opravné vyúčtování za shodné období s přeplatkem na částku 15 847 Kč a žalobci vyplacena částka ve výši 14 645 Kč poštovní poukázkou. Žalovanému SV zbývá doplatit žalobci částku ve výši 1 202 Kč. Dále žalobce v žalobě uvedl, že dne 15. 5. 2013 podával pověřenému vlastníku žalované reklamaci na vyúčtování zálohových plateb za období roku 2012, tato reklamační byla vyřízena pověřeným vlastníkem dopisem ze dne 22. 6. 2013, dle žalobce reklamační tedy nebyla vyřízena v zákonné lhůtě.

2. Žalovaný se žalobou nesouhlasil, připustil, že přeplatky za rok 2013, 2014 nebyly vyplaceny v plné výši, částky, které nebyly vyplaceny, byly započteny ještě předchozím správcem SBD Krušnohor Most na nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2012. Tento nedoplatek vyúčtování za rok 2012 činil částku 5 462 Kč dle žalovaného je tato položka počátkem celého sporu, v nedoplatku vyúčtování za rok 2013 byla tato částka započítána spolu s úroky z prodlení ve výši 366 Kč a výsledná částka ve výši 3 347 Kč byla žalobci zaslána, tato zůstala nevyzvednuta. Posléze byla tato částka započítána k nedoplatku z vyúčtování služeb za rok 2014 ve výši 14 645 Kč a po vyhotovení opravného vyúčtování vyššího o částku 1 202 Kč částka ve výši 19 194 Kč byla žalobci zaslána.
3. Z provedených listinných důkazů bylo zjištěno, že řádné vyúčtování zálohových plateb za rok 2013 vyčíslilo přeplatek ve výši 9 175 Kč, dále byla předložena reklamační vyúčtování ze strany žalobce, datováno dnem 12. 5. 2014 a vyřízení reklamační ze dne 4. 6. 2014, dále řádné vyúčtování zálohových plateb za rok 2014, ze kterého byl zjištěn přeplatek ve výši 14 645 Kč a řádné vyúčtování zálohových plateb za rok 2012 s nedoplatkem ve výši 5 462 Kč. Pokud se týká vyúčtování zálohových plateb za rok 2012, byl dále předložen listinný důkaz – reklamační ze dne 14. 5. 2013 ze strany žalobce a vyřízení reklamační dle odeslané pošty ze dne 25. 6. 2013 s výsledkem, že ve vyúčtování nebyla shledána žádná chyba či pochybení. Dále z listinného důkazu označeného první opravné vyúčtování zálohových plateb za rok 2014 bylo zjištěno, že tímto byl zjištěn přeplatek ve výši 15 847 Kč. Ohledně doručení vyúčtování bylo mezi účastníky nesporné, že vyúčtování se dostala do dispozice žalobce, ohledně výplaty částek ve výši 4 549 Kč a ve výši 14 645 Kč (přeplatky vyčíslené vyúčtování za období roku 2013 a roku 2014 ve výši, jež zaslal žalovaný žalobci) byly prokázány poštovními poukázkami datovanými dne 2. 7. 2015.
4. Ze shora uvedených listinných důkazů soud zjistil tento skutkový stav: žalobce byl vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] v [redacted] a členem žalovaného obdržel řádné vyúčtování zálohových plateb za rok 2013, 2014, vyúčtování zálohových služeb za rok 2013 vyčíslilo přeplatek ve výši 9 175 Kč, žalobce podal v řádném termínu reklamaci proti tomuto vyúčtování, reklamační vyřízena též v řádném termínu a poštovní poukázkou žalobci byla vyplacena částka 4 549 Kč. Dále žalovaný provedl vyúčtování zálohových plateb za rok 2014, byl vyčíslen v případě žalobce přeplatek ve výši 14 645 Kč, posléze bylo vydáno první opravné vyúčtování zálohových plateb za rok 2014 s přeplatkem ve výši 15 847 Kč, žalobci však byla vyplacena toliko na přeplatku částka 14 645 Kč. Dále z listinných důkazů soud zjistil, že žalobce reklamoval též vyúčtování zálohových plateb za období roku 2012 a to dopisem ze dne 14. 5. 2013, reklamační byla vyřízena SBD Krušnohor v Mostě dopisem ze dne 22. 6. 2013 zaslaným žalobci dne 25. 6. 2013. Žalovaný prokazoval způsob, jakým bylo naloženo s přeplatky

z vyúčtování služeb za rok 2013, 2014 a to listinným důkazem označeným výpisem salda prostoru za období od ledna 2013 kde k datu 31. 7. 2013 je přiřazen nedoplatek za rok 2012 ve výši 5 462 Kč, k datu 31. 7. 2014 přeplatek ve výši 9 175 Kč, k datu 31. 7. 2015 pak částky 14 645 Kč a 1 202 Kč.

5. Po právní stránce soud aplikoval ustanovení § 2 991 a násl. o.z. platného od 1. 1. 2014 kdy kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, proti právním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co po právu měl plnit sám. Soud má za to, že v případě žalovaného absentoval právní důvod k tomu, aby si ponechal přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2013, 2014 v případě bytové jednotky ve vlastnictví žalobce, pokud žalovaný argumentoval tím, že v podstatě počátek sporu se odvíjí od započtení nedoplatku vyúčtování za služby roku 2012, tak má soud za to, že proti vyúčtování si podal žalobce námitky (reklamací) žalovaný byl povinen vyřídit uplatněnou reklamací nejpozději do 30 -ti dnů od jejího doručení. Dle ustanovení § 8 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu u nebytových prostorů v domě s byty, případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek. Pokud se tedy týká vyúčtování služeb za rok 2012, podaných námitek, započtení eventuálního nedoplatku z tohoto vyúčtování na přeplatky za rok 2013, 2014, tak je zjevné, že reklamací vyúčtování zálohových plateb podal žalobce dle podacího razítka SBD Krušohor Most dne 15. 5. 2013, vyřízení reklamacie je pak datováno dnem 22. 6. 2013 a dle odeslané pošty SBD Krušohor Most dnem 25. ■ 2013 tedy evidentně opožděně. Soud má tedy za to, že pokud nebyla reklamacie vyřízena včas, nelze s eventuálně vyčísleným nedoplatkem za služby za rok 2012 kalkulovat jako s jistou položkou a tudíž ani tento nedoplatek nelze vyrovnávat eventuálními přeplatky za následující období. Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby spojené s užíváním bytu je provedení řádného vyúčtování, se kterým musí být nájemce seznámen, vyúčtování provedené v rozporu s příslušnými předpisy nemůže vyvolat účinky, které zákon s řádným vyúčtováním spojuje (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 5101/2008 ze dne 22. 9. 2011), toto rozhodnutí se dle názoru soudu na uvedený případ vztahuje analogicky, když v řešeném případě se nejedná o nájemce bytu nýbrž o vlastníka bytu. Závěrem tedy má soud za to, že v případě účastníků nebylo možné, aby žalovaný použil přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2013, 2014 na nedoplatek související s vyúčtováním služeb za rok 2012. Z listinných důkazů bylo zřejmé, že přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2013, 2014 nebyly žalobci vyplaceny v plné výši, soud tedy návrhu žalobce vyhověl, jakož i jeho návrhu na zaplacení příslušenství v podobě úroku z prodlení (§ 1 970 o.z.). Pokud se týká počátku prodlení, tak v samotném vyúčtování je uvedeno, že přeplatky jsou splatné nejpozději do 31. 7. uvedeného roku, pokud tedy žalobce požaduje úroky z prodlení od 1. 8. 2014 do zaplacení ohledně přeplatku z vyúčtování za rok 2013 a od 1. 8. 2015 ohledně části přeplatku z vyúčtování za rok 2014, tak i toto příslušenství je po právu.
6. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalobce měl ve věci plný úspěch byla povinnost uhradit mu náklady řízení uložena žalovanému. Tyto jsou reprezentovány náklady soudního poplatku ve výši 1 000 Kč, náklady právního zastoupení advokátem za 7 hlavních úkonů právní pomoci po 1 500 Kč dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (právní zástupce žalobce účtoval sice náklady za právní zastoupení i za účast u ústního jednání dne 6. 12. 2017, tehdy bylo jednání odročeno, právní zástupkyně žalobce se nedostavila, byla u zdejšího soudu přítomna u jiného ústního jednání), 7 režijních paušálů po 300 Kč a 21 % DPH dle ustanovení § 137/3 o.s.ř.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí nelze podat odvolání (ze zákona).

Nebude-li plněno dobrovolně co ukládá vykonatelné rozhodnutí lze se plnění domoci v rámci jeho soudního výkonu.

Most 8. února 2019

JUDr. Romana Malá v.r.  
samosoudkyně