



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Radkou Heresovou ve věci

žalobce:

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

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků bl. 89, č.p. 2327, 2328, 2329, bl. 89-90, č.p. 2375, 2376, bl. 90, č.p. 2321, 2322, 2323, bl. 90-91, č.p. 2392, 2393, bl. 91, č.p. 2324, 2325, 2326, Tř. Budovatelů v Mostě, IČO 25477277**  
sídlem Tř. Budovatelů 2327/89, 434 01 Most  
zastoupený advokátkou Mgr. Věrou Valnou  
sídlem Čsl. armády 1766/84, 434 01 Most

**o 2 184 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 2 184 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 2 184 Kč od 1. 8. 2014 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 8 658,44 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobce Mgr. Michaely Folberové, advokátky se sídlem v Praze.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se domáhal zaplacení částky 2 184 Kč s příslušným úrokem z prodlení s tím, že je vlastníkem bytové jednotky č. ██████████ (prostor ██████████ v budově č. ██████████

Shodu s prvopisem potvrzuje Bohuslava Vimrová.

bytový dům, umístěné na pozemku parc. č. [redacted] s tím spojeného spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] na společných částech budovy č. p. [redacted] bytový dům, umístěné na pozemku parc. č. [redacted] a s tím spojeného spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] v Mostě (dále jen „předmětný byt“). Žalovaný je společenství vlastníků jednotek, které se mimo jiné stará o správu bytu žalobce. Žalobce obdržel od žalovaného vyúčtování záloh za rok 2013, kde je uveden přeplatek ve výši 2 184 Kč. Tento přeplatek měl být žalobci uhrazen nejpozději do 31. 7. 2014, kdy nastala jeho splatnost. Přeplatek však žalobci nebyl dosud uhrazen.

2. Žalovaný s žalobou vyjádřil nesouhlas, když uvedl, že vyúčtování zálohových plateb za období roku 2013 bylo pro předmětný byt dodatečně opraveno na částku 1 693 Kč, a to opravným vyúčtováním ze dne 5. 6. 2014, které bylo předáno mandantovi. Datum 23. 7. 2017, kterým je opravné vyúčtování opatřeno, je pouze datem vytištění, nikoli datem vystavení. Žalobce dále dle žalovaného porušoval své povinnosti člena, a to tím že neplatil příspěvky a zálohy podle předpisů, ani včas a ani podle variabilních symbolů bytu. Přeplatek podle opraveného vyúčtování ve výši 1 693 Kč byl po splatnosti dle žalovaného započten na dluhy žalobce vzniklé v roce 2011 a v roce 2012.
3. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 20. 8. 2018 soud zjistil, že žalobce byl do 6. 12. 2017 vlastníkem předmětného bytu (byt č. [redacted] v domě č.p. [redacted] v Mostě).
4. Před podáním žaloby byl žalovaný vyzván k zaplacení částky 2 184 Kč předžalobní upomínkou ze dne 10. 7. 2017, která byla žalovanému zaslána doporučeně dne 11. 7. 2017, což bylo doloženo podacím lístkem.
5. Z mandátní smlouvy ze dne 1. 1. 2013 soud zjistil, že žalobce uzavřel se společností [redacted] mandátní smlouvu, jejímž předmětem bylo organizační zabezpečení a realizace pronájmu předmětného bytu. Podle čl. IV, bodu 3. mandátní smlouvy si mandatář zajistí od SBD Krušnohor kopii vyúčtování za dodané teplo, vodné a stočné a TUV pro další vyúčtování přeplatku – nedoplatku nájemníkovi.
6. Z vyúčtování služeb spojených s bydlením za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 je zřejmé, že celkové náklady na předmětný byt, zahrnující dodávku studené vody, teplé užitkové vody, vodné, stočné a ohřev činily 14 529,10 Kč. Z řádného vyúčtování zálohových plateb za stejné období ze dne 29. 4. 2014 bylo zjištěno, že vzhledem k výši uhrazených záloh (30 962 Kč), byl vyčíslen přeplatek ve výši 2 184 Kč, neboť skutečné náklady byly vyčísleny částkou 28 778 Kč. Splnatnost nedoplatků a přeplatků z vyúčtování zálohových plateb byla ve vyúčtování stanovena do 31. 7. 2014.
7. Z opravného vyúčtování zálohových plateb za období od ledna 2013 do prosince 2013 ze dne 23. 7. 2017 bylo zjištěno, že byl opraven číselný údaj o spotřebě studené a teplé užitkové vody, skutečná spotřeba byla dle opravného vyúčtování vyšší, přeplatek po opravném vyúčtování byl vyčíslen částkou 1 693 Kč.
8. Po provedeném dokazování soud zjistil následující: žalobce byl do prosince 2017 vlastníkem předmětného bytu a zálohové platby na služby v roce 2013 hradil řádně. Na základě vyúčtování zálohových plateb za rok 2013 ze dne 29. 4. 2014 mu vznikl nárok na přeplatek ve výši 2 184 Kč, který mu měl být vyplacen do 31. 7. 2014. Přeplatek žalobci dosud nebyl uhrazen.
9. Zjištěný stav byl posouzen podle § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), podle kterého má vlastník jednotky právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, zálohy.

Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty k vyúčtování.

10. Žalovaný v rámci své obrany předložil opravné vyúčtování zálohových plateb, podle něhož přeplatek činil 1 693 Kč, které měl převzít mandant žalobce. Uvedl, že přeplatek podle opraveného vyúčtování byl po jeho splatnosti započten na dluhy žalobce vzniklé v roce 2011 a 2012. Žalovaný neunesl důkazní břemeno, když k tvrzeným skutečnostem nebyl soudu předložen žádný důkaz o tom, že žalobci vznikl dluh za roky 2011 a 2012, ani o tom, že došlo k započtení. Rovněž nebyl předložen důkaz o doručení opravného vyúčtování žalobci, či alespoň jeho mandantovi. Tvrzení žalobce, že datum 23. 7. 2017, kterým je opatřeno opravné vyúčtování, je pouze datem vytištění dokumentu, nikoli datem opravného vyúčtování, považuje soud za nepravdivé. Na opravném vyúčtování je totiž jako den splatnosti vyznačen den 31. 8. 2017, což dokládá, že opravné vyúčtování bylo vystaveno až více než tři roky po uplynutí zúčtovacího období. Žalovaný neprokázal ani to, že se tento dokument před datem 23. 7. 2017 dostal do sféry žalobce.
11. Soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, neboť žalobce svůj nárok zcela prokázal.
12. Právní posouzení příslušenství vychází z § 1970 o.z., z něhož vyplývá povinnost dlužníka, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, platit věřiteli úrok z prodlení. Výše úroků je v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
13. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že žalobce, který měl ve věci plný úspěch, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Za účelně vynaložené výdaje spojené s uplatněním nároku soud považuje zaplacený soudní poplatek a odměnu za právní zastoupení. Soudní poplatek činil 400 Kč, odměna za zastoupení za 5 úkonů právní pomoci (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní upomínka, sepsání žaloby, sepsání vyjádření a účast na soudním jednání) určená podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen AT) - 5 x 1 000 Kč, pět paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 AT), náhrada za promeškaný čas za 6 půlhodin strávených cestou k jednání soudu – 6 x 100 Kč (§ 14 odst. 1 písm. a) AT), cestovní náhrady za cestu zástupce žalobce k jednání soudu z Prahy do Mostu a zpět ve výši 1 158,44 Kč. Zástupce žalobce není plátcem DPH. Celkové náklady řízení tak činí 8 658,44 Kč a žalovaný je povinen nahradit je žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (§ 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 20. srpna 2018

JUDr. Radka Heresová, v. r.  
samosoudkyně