



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. 509 č.p. 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265,  
266, 267, 268, 269 ulice Josefa Suka, IČO 25470213**  
sídlem Josefa Suka 265/19, 434 01 Most  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem  
sídlem Lazarská 11/6, 120 00 Praha

**o 5 764 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 5 764 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 16 568,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Jejich výše bude vyčíslena v písemném vyhotovení rozsudku.**

### Odůvodnění:

1. Předmětem řízení byl nárok žalobce na zaplacení žalované částky z titulu dosud neuhrazeného vyúčtování služeb poskytovaných žalobci jako vlastníkovu bytové jednotky č. [redacted] (prostor [redacted] v budově č. p. [redacted] v obci Most, katastrální území [redacted] v roce [redacted] 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 spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] na společných částech uvedeného domu a pozemku p. č. [redacted] v témže katastrálním území obce Most. Správu tohoto bytu zajišťoval žalovaný prostřednictvím SBD Krušnohor. Na základě předpisu pravidelných měsíčních plateb a cen služeb za užívání prostoru platného od 1. 7. 2011 byl žalobce povinen platit v roce 2013 měsíční zálohy na služby ve výši 1 468 Kč. Dále byl žalobce v roce 2013 povinen platit příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 1 349 Kč měsíčně. 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 5 764 Kč. Přeplatek z vyúčtování byl splatný do 31. 7. 2014. Dopisem ze dne 23. 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 „pravidelné měsíční platby“ za září 2012 ve výši 1 916 Kč, za říjen 2012 ve výši 2 817 Kč a za listopad 2012 ve výši 1 031 Kč. Až v průběhu předmětného řízení (ústní jednání soudu dne 10. 9. 2018) žalovaný upřesnil, že „pravidelnou měsíční platbou“ měl na mysli příspěvek na správu domu a pozemku ve smyslu §1180 o. z.
3. Žalobce uvedené započtení tvrzenou vzájemnou pohledávkou žalovaného zpochybnil.
4. Bylo zjištěno, že výše měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku z titulu vlastnictví předmětné bytové jednotky činila v roce 2012 částku 1 349 Kč (viz výše). Pohledávka, kterou však žalovaný uplatnil k započtení proti žalované pohledávce, měla povahu pohledávky z titulu právě nezaplacených příspěvků na správu domu a pozemku, které měl jako vlastník předmětné bytové jednotky zaplatit, a to v rozsahu částky 1 916 Kč za září 2012, 2 817 Kč za říjen 2012 a 1 031 Kč za listopad 2012, jak žalovaný upřesnil v průběhu prvního ústního jednání ve věci. Taková pohledávka však žalobci v měsících září a října 2012 vzniknout nemohla, pokud měsíční předpis uvedeného příspěvku představoval pouze částku 1 349 Kč, resp. započtení by mohlo být možné pouze v rozsahu částky 1 349 Kč měsíčně.
5. K případnému dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku v měsících září, říjen a listopad 2012 bylo dále zjištěno následující. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce v předmětné době vlastnil 24 bytů, jejichž správu zajišťovalo SBD Krušnohor. Žalobcem bylo předloženo 24 vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky za rok 2012. Z těchto vyúčtování bylo zjištěno, že žalobce nezaplatil na zálohách za služby poskytované spolu s užíváním bytu ničeho. Žalobce rovněž prokázal, že na účet žalovaného v roce 2012 zaplatil z titulu „poplatků za byty“ celkem částku 870 000 Kč. Nebylo-li na zálohy na služby z uvedené částky započítáno ničeho, celá částka ve výši 870 000 Kč musela být započítána pouze na pravidelné příspěvky na správu domu a pozemku vztahující se k 24 bytům ve vlastnictví žalobce. Tento postup by však prakticky vylučoval, aby žalobce něčeho dlužil na příspěvcích na správu domu a pozemku u všech 24 bytových jednotek v roce 2012.
6. Po poučení soudu podle §118a o. s. ř. měl žalovaný doplnit tvrzení a důkazní návrhy týkající se konkrétních plateb, které byly částkou 870 000 Kč uhrazeny z titulu „poplatků za byty“, jak tyto platby žalobce označil. Žalovaný tak měl najisto postavit svou započítávanou pohledávku, kterou v předmětném řízení označil, a to za stavu, kdy právě mj. uvedenou platbou ve výši 870 000 Kč žalobce tuto pohledávku zpochybnil. Žalovaný doplnil, že v roce 2012 žalobce skutečně uhradil částku 870 000 Kč, avšak měl dle předpisů uhradit částku ve výši 1 136 048 Kč. Z takto doplněného tvrzení ani nelze určit, měla-li se celková částka 1 136 048 Kč týkat pouze plateb na pravidelné příspěvky na správu domu a pozemku, nebo i zálohových plateb na služby a jakých.

Nicméně ze žalobcem předložených vyúčtování všech bytů v jeho vlastnictví za rok 2012, kde žalovaný na zálohách žalobci nezapočítal ničeho (viz výše), nelze dospět k jinému závěru, než že se částka 1 136 048 Kč musela týkat pouze měsíčních příspěvků za správu domů a pozemků. Uvedená tvrzení žalovaný nedoplnil, rovněž žalovaný nedoplnil ani důkazní návrhy, a to byť zčásti doplněného tvrzení týkajícího se povinnosti žalobce zaplatit v roce 2012 z titulu vlastnictví bytů ve správě žalovaného částku 1 136 048 Kč.

7. 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 dosud nezaplacených příspěvků na správu domu a pozemku, které měl jako vlastník předmětné bytové jednotky zaplatit, a to v rozsahu částky 1 916 Kč za září 2012, 2 817 Kč za říjen 2012 a 1 031 Kč za listopad 2012.
8. Z výše uvedeného lze rovněž dovodit, že pohledávka, kterou žalovaný použil k započtení, je rovněž pohledávkou mezi stranami spornou, tj. nejistou.
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.
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 zúčtovacího 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 zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího 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. Podle §1987 odst. 2 o. z. pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.
18. V souladu s výše uvedeným, kdy na jedné straně byla prokázána žalovaná pohledávka co do svého důvodu i výše, naopak nebyla prokázána žalovaným tvrzené započtení, resp. nebyla prokázána pohledávka, jejíž započtení vůči žalované pohledávce mělo způsobit zánik žalované pohledávky, soud žalobě v plném rozsahu vyhověl.
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 za 7 úkonů právní služby po 1 500 Kč podle §7 b. 4, §11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. v podobě převzetí a přípravy zastoupení, kvalifikované výzvy k plnění, podání žaloby, písemného vyjádření

ze dne 2. 2. 2018 a 4. 9. 2018, účast na ústním jednání soudu dne 10. 9. 2018 a 9. 1. 2019, 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 jízdného (cesta osobním automobilem k ústnímu jednání soudu dne 10. 9. 2018 a dne 9. 1. 2019 v délce 4 x 100 km) ve výši 2 368,20 Kč v souladu s §13 odst. 5 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhradou za promeškaný čas ve výši 1 200 Kč (12 promeškaných půlhodin) podle §14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.) a náhradou za zaplacený soudní poplatek 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 9. ledna 2019

Mgr. Denisa Hamerská, v.r.  
samosoudkyně