



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Benešovou ve věci

žalobkyně:

██████████ narozená ██████████  
bytem ██████████  
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Hlaváčkem  
sídlem Kořenského 15/1107, 150 00 Praha

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků 93 č.p. 2348-2350 v Mostě**, IČO 70698023  
sídlem tř. Budovatelů 2348/70, 434 01 Most  
zastoupený advokátem JUDr. Bedřichem Hájkem  
sídlem B. Němcové 70, 432 01 Kadaň

**o 13 290 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. V části, v níže žalobkyně požadovala zaplacení částky 740 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 740 Kč od 23. 11. 2018 do zaplacení, se řízení pro zpětvzetí žaloby podle § 96 o.s.ř. zastavuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 12 550 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 13 290 Kč od 8. 6. 2018 do 22. 11. 2018 a s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 12 550 Kč od 23. 11. 2018 do zaplacení, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 10 603 Kč, k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Tomáše Hlaváčka, advokáta se sídlem v Praze, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Vlasová.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou u okresního soudu dne 5. 12. 2018 domáhala zaplacení částky 13 290 Kč s příslušenstvím představovaným úrokem z prodlení od 8. 6. 2018 do zaplacení z uvedené částky.
2. Podle žaloby bylo dne 17. 4. 2018 předáno žalobkyni žalovaným vyúčtování zálohových plateb 2017, na základě něhož měl být žalobkyni vyplacen přeplatek ve výši 13 290 Kč. Přeplatek měl být žalobkyni vyplacen nejpozději do **7. 6. 2018**. Přeplatek však žalobkyni vyplacen nebyl. Žalovaný podle žalobkyně namítl, že eviduje vůči žalobkyni jinou pohledávku, a to nedoplatek z vyúčtování za rok 2015 a že tuto pohledávku proti pohledávce žalobkyně započítává. Žalobkyně je však přesvědčena, že uvedená pohledávka není způsobilá k započtení, neboť do dne podání žaloby nebyla vyřízena reklamace žalobkyně proti vyúčtování služeb za rok 2015.
3. Proti vydanému elektronickému platebnímu rozkazu podal žalovaný odpor. Žalovaný namítl, že vyúčtování záloh na služby za rok 2015 bylo žalobkyni žalovaným doručeno dne 19. 4. 2016. K podané reklamaci bylo vyúčtování opraveno a zasláno e-mailem žalobkyni dne 11. 5. 2016 (k tomuto doručení však žalovaný doklad o doručení nepředložil). Zjištěný nedoplatek za služby v roce 2015 ve výši 10 811 Kč žalobkyně včas, tj. do 31. 7. 2016 nezaplatila. Proto přistoupil žalovaný k započtení své pohledávky za žalobkyni na zaplacení nedoplatku za rok 2015 proti pohledávce žalobkyně na vrácení přeplatku za rok 2017, a toto započtení žalobkyni oznámil dopisem ze dne 20. 11. 2018. Po provedení započtení žalovaný vyplatil žalobkyni částku 740 Kč.
4. Z předložených listinných důkazů soud zjistil následující skutkový stav.
5. Z vyúčtování zálohových plateb 2017 ze dne 17. 4. 2018 (č.l. 13 a originál vyúčtování včetně přílohy založené jako důkaz žalobkyně) soud zjistil, že na základě tohoto vyúčtování se žalovaný zavázal vyplatit žalobkyni přeplatek ve výši 13 290 Kč do 30 dnů od uplynutí lhůty k podání reklamace. Žalobkyně uvedené vyúčtování akceptuje a uznává a rovněž žalovaný toto vyúčtování a splatnost přeplatku považuje za nesporné.
6. Z reklamace vyúčtování zálohových plateb za rok 2015 ze dne 8. 5. 2016 (č.l. 14, č.l. 41 p.v.) vyplývá, že žalobkyně vyúčtování služeb za rok 2015 reklamovala dopisem ze dne 8. 5. 2016. Namítla zejména nezohlednění jedné zálohové platby a dále nesprávnost vyčíslení nákladů na teplo a teplou užitkovou vodu.
7. Z tzv. opravného vyúčtování zálohových plateb 2015 ze dne 11. 5. 2016 (č.l. 20, 21) je zřejmé, že uvedené vyúčtování bylo zpracováno za období od ledna 2015 do prosince 2015. Uvedené vyúčtování **neobsahuje** mimo jiné za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepelné energie na vytápění, spotřebu tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování teplé užitkové vody, za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ, spotřebu tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ, koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele. **Opravné vyúčtování předložené žalovaným není ani podepsáno.**
8. Z oznámení o započtení ze dne 20. 11. 2018 (č.l. 12) soud zjistil, že žalovaný se pokusil započíst svou tvrzenou pohledávku na zaplacení nedoplatku za rok 2015 započíst proti pohledávce žalobkyně na vyplacení přeplatku z vyúčtování za rok 2017.
9. Z neuznání zápočtu pohledávky ze dne 23. 11. 2018 (včetně dodejky) vyplývá, že žalobkyně reagovala na započtení pohledávky, zápočet neuznala a reklamovala i vyúčtování zálohových plateb za rok 2015 označené jako „opravné“.

10. Ze stanov společenství vlastníků jednotek soud zjistil, že člen společenství má právo dle článku XIV odst. 1 písm. e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. Z článku XVII odst. 2 stanov soud zjistil, že vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování.
11. Z pravidel pro tvorbu předpisu úhrad a z pravidel pro tvorbu rozpočtu společenství soud zjistil, že výši předpisu a záloh určuje a sděluje vlastníkům statutární orgán společenství, který rovněž připravuje rozpočet společenství.
12. Skutečnost, že žalovaný uhradil na účet žalobkyně částku 740 Kč, jako přeplatek z vyúčtování za rok 2017, byla mezi účastníky nesporná.
13. Z listin předložených žalobkyní ke zpochybnění platnosti právní jednání žalovaného, jak ve vztahu k úkonu započtení pohledávky, tak k procesním úkonům (udělení plné moci), tedy z usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 11. 2018 (č.l. 39), aktuálního výpisu z obchodního rejstříku žalované, usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28. 2. 2018 (č.l. 43) a 20. 9. 2018 (č.l. 40) soud zjistil, že rejstříkový zapsal zánik funkce členů výboru žalovaného, a to pana [REDAKCE] (místopředsedy výboru), [REDAKCE] (předsedy výboru), [REDAKCE] (člena výboru) a [REDAKCE] (člena výboru), a to ke dni [REDAKCE] (u pana [REDAKCE] ke dni [REDAKCE]).
14. Z předkládací zprávy Krajského soudu v Ústí nad Labem (sp. zn. Vrchního soudu v Praze, 7 Cmo 345/2018) ze dne 23. 11. 2018 a vyjádření soudce Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. 11. 2018 vyplývá, že rejstříkový soud má pochybnosti o oprávnění pana [REDAKCE] jednat za společenství. Z těchto listin vyplývá dále, že žalovaný řádně neplní povinnosti dle zákona č. 304/2013 Sb. zejména pak nepředkládá rejstříkovému soudu listiny, které se zakládají do sbírky listin a k výzvě soudu ani nepodala návrh, kterým by došlo k nápravě stavu zapsaného se stavem skutečným.
15. Ze zápisu ze shromáždění žalované ze dne 15. 12. 2014 soud zjistil, že uvedeného dne mělo dojít volbě statutárního orgánu žalované. Správnost této listiny byla žalobkyní zpochybňována, a to mimo jiné čestným prohlášením zástupce žalobkyně, [REDAKCE] ze dne 22. 10. 2018. Z předloženého čestného prohlášení však jednoznačně nevyplývá, jakého konkrétního shromáždění se pan [REDAKCE] v roce 2014 zúčastnil.
16. 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.
17. 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.
18. Podle § 1987 odst. 1 o.z., k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem.
19. Podle § 1987 odst. 2 o.z., pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.
20. Podle § 7 odst. 2 vyhlášky 269/2015 Sb., ze dne 30. září 2015, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, platí, že rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi příjemce služeb za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, se **provede podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.**, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, a to i v případě, že zúčtovací období skončí po nabytí účinnosti této vyhlášky.
21. Podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2015, ve vyúčtování vlastníka uvede mimo jiné a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepelné energie na vytápění,

spotřebu tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování teplé užitkové vody, b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody v Kč/m<sup>3</sup>, c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v % a Kč, d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m<sup>2</sup>, v případě poskytování teplé užitkové vody průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>, e) spotřebu tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele.

22. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (záloh a cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody) lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a **není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování**. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, uveřejněný v Souboru pod C 2170). Nájemce bytu nemůže být v prodlení s placením nedoplatku za služby mu poskytnuté v souvislosti s užíváním bytu, dokud mu není ze strany pronajímatele bytu předloženo řádné vyúčtování poskytnutých služeb (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 561/2001, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/2003, s. 159 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015, ECLI:CZ:NS:2016:25.CDO.1977.2015.1)).
23. Žalovaný **nepředložil** před tvrzeným jednostranným započtením žalobkyni **řádné „opravné“ vyúčtování za služby v roce 2015**, neboť i „opravné“ vyúčtování tak, jak bylo předloženo samotnou žalovanou, postrádá náležitosti právního předpisu, jak je uvedeno výše. Konkrétně opravné vyúčtování neobsahuje například odděleně údaj o spotřebě tepelné energie na vytápění a spotřebě tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ. Dále pak toto vyúčtování neobsahuje ani odděleně vyjádřené jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ. Rovněž pak ve vyúčtování není obsažen spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, ani koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele. Dle tvrzení žalovaného přitom v bytě byly instalovány měřiče tepla i teplé užitkové vody. **Tvrzená pohledávka žalovaného na nedoplatek za služby v roce 2015 byla tak v okamžiku tvrzeného a**

**namítaného započtení nežalovatelná a současně nejistá a jako taková k jednostrannému započtení nezpůsobilá. Tvrzené započtení tak není účinné.**

24. Protože žalovaný neprokázal zánik žalobou uplatněné pohledávky započtením a protože naopak pohledávka žalobkyně na vrácení přeplatku je nesporná a žalovaným písemně deklarovaná, soud žalobě plně vyhověl.
25. Nutno podotknout, že prokazatelně bylo vyúčtování za rok 2015 označené jako „opravné“ žalobkyni doručeno až v listopadu 2018 (zástupce žalovaného při jednání uvedl, že e- mail k prokázání zaslání opravného vyúčtování žalobkyni dne 11. 5. 2016 nemá k dispozici), a to až s oznámením o započtení.
26. Zapláceno již bylo 740 Kč, a to dne 22. 11. 2018 a žalobkyně vzala v tomto rozsahu podáním ze dne 15. 4. 2019 žalobu zpět. Okresní soud proto žalobu ohledně této částky a úroku z prodlení za dobu pozdější řízení zastavil.
27. Okresní soud se zabýval rovněž námitkami žalobkyně vztahujícími se k neplatnosti právního jednání žalovaného s ohledem na zánik členství všech členů statutárního orgánu – výboru žalovaného, tak jak je zapsán v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem (oddíl S, vložka 1401). K uvedenému okresní soud vycházel z toho, že zápis statutárního orgánu – výboru společenství má pouze deklaratorní povahu.
28. O nákladech řízení bylo rozhodnuto v souladu s § 142 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 146 odst. 2 věta první o.s.ř. (částečné zpětvzetí pro platbu uhrazenou před podáním žaloby). Žalobkyně byla úspěšná v rozsahu 94,5 % a řízení muselo být zastaveno z procesního zavinění v rozsahu 5,5 %. Žalobkyni proto náleží náhrada nákladů řízení v rozsahu 89 %. Náklady řízení žalobkyně činily celkem 10 603 Kč a představuje je odměna advokáta dle § 7 vyhlášky 177/1996 Sb. za čtyři úkony právní služby ve výši 4 x 1 660 Kč, náhrada čtyř režijních paušálů po 300 Kč (převzetí zastoupení, sepsání žaloby, vyjádření ze dne 15. 4. 2019, účast o u jednání dne 10. 5. 2019), cestovné za cestu osobním automobilem z Prahy do Mostu a zpět v částce 944,28 Kč (2x 86 km při spotřebě 4,9 l na 1 km), náhrada za promeškaný čas v rozsahu čtyř půlhodin ve výši 4 x 100 Kč tj. 400 Kč, dále 21% DPH ze součtu uvedených částek tj. z částky 9 184,28 Kč ve výši 1 928,70 Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 800 Kč. Podíl 89 % z celkové výše nákladů tj. z částky 11 913 Kč činí 10 603 Kč.
29. Podle § 149 odst. 1 o.s.ř. je žalovaný povinen zaplatit náhradu nákladů řízení zástupci žalobkyně.
30. O lhůtě k plnění soud rozhodl podle § 160 o.s.ř., neboť ze spisu nevyplývají skutečnosti pro stanovení lhůty delší než zákonné.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, lze se jeho splnění domáhat návrhem na nucený výkon rozhodnutí dle příslušných ustanovení občanského soudního řádu a řádu exekučního, zákona č. 120/2001 Sb.

Most 15. května 2019

Mgr. Jana Benešová, v.r.

samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Vlasová.