



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Marií Švecovou ve věci

žalobce:



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

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků bl. 347 č.p. 2818, 2819, 2820, 2821 ulice Zdenka  
Štěpánka v Mostě, IČO 25463578**  
se sídlem Zd. Štěpánka 2818/347, 434 01 Most  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem  
se sídlem Berounská 107, 270 61 Lány

**o 10 297 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 15 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí částku ve výši 10 297 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 10 297 Kč počínaje od 1. 8. 2015 do zaplacení.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 15 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí náhradu nákladů řízení v plné výši, která se určuje v písemném vyhotovení rozhodnutí částkou ve výši 10 904,44 Kč, a to k rukám právní zástupkyně žalobce.

### Odůvodnění:

Žalobce se žalobou, podanou dne 31.7.2018, domáhal vůči žalovanému zaplacení částky 10 297 Kč, kterou specifikoval tak, že představuje přeplatek z vyúčtování zálohových plateb za období leden 2014 až prosinec 2014, který mu náleží jakožto vlastníkovu bytové jednotky č. [REDAKCE] umístěné v domě č.p. [REDAKCE] vůči žalovanému společenství, jehož je žalobce členem. Poukazoval na to, že žalovaný mu částku 10 297 Kč doposud dobrovolně nezaplatil, že od žalovaného nikdy neobdržel žádnou listinu, ve které by žalovaný uvedl, že provádí započtení částky 10 297 Kč na nějaký dluh, který by měl žalobce zaplatit žalovanému. Uvedl, že žalovaný toto pouze opakovaně tvrdí, aniž by o tom předložil důkaz. Jako příslušenství pohledávky žádal zaplatit zákonný úrok z prodlení ve výši, jak je stanovena ve výroku sub. I tohoto rozhodnutí.

Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby v celém rozsahu. Argumentoval tak, že nárok žalobce na vyplacení přeplatku z vyúčtování zálohových plateb ve výši 10 297 Kč zanikl z důvodu započtení této částky žalovaným vůči dluhům, které žalovaný eviduje vůči žalobci, že na možné započtení také žalobce upozornil v Řádném vyúčtování zálohových plateb za období leden 2014 až prosinec 2014. Žalovaný nijak blíže nevymezil, kdy mělo k tvrzenému započtení dojít a na jaký konkrétní dluh žalobce vůči žalovanému měla být částka 10 297 Kč započítána. Nepředložil o tom soudu ani žádný důkaz listinnou, kterou mělo být jednostranné započtení žalovaným provedeno, ani soudu neposkytl o tom výpis z účetní evidence, a to za situace, kdy byl v rámci přípravy na jednání k předložení takového důkazu soudem písemně vyzván (viz čl.: 39 a čl.: 47) a kdy v předvolání k jednání byl soudem poučen podle ust., § 118b) odst. 1 o.s.ř. o koncentraci řízení a jejích důsledcích.

Soud ověřil ve shodě s tvrzením účastníků z výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro k.ú. Most II a obec Most, že žalobce je na tomto listu vlastnictví zapsán v katastru nemovitostí s účinností od 30.1.2006 doposud jako vlastník bytové jednotky č. [REDAKCE] umístěné v domě č.p. [REDAKCE] a k ní náležejícího podílu na společných částech budovy a pozemku o velikosti [REDAKCE] (viz čl.: 44-45).

Dále soud ověřil z výpisu o zápisu žalovaného v rejstříku společenství vlastníků, že žalovaný je zapsán od 1.7.2000 u Krajského soudu v Ústí nad Labem v rejstříku společenství vlastníků jednotek v oddílu „S“ a vložce „1903“. To žádný z účastníků nezpochybnil. (viz čl.: 46).

Ze Stanov žalovaného ve znění účinném od 31.10.2007 (dále jen „Stanovy žalovaného“) pak soud zjistil ve shodě s tvrzením žalobce a žalovaného, že v důsledku svého vlastnického práva k bytové jednotce č. [REDAKCE] umístěné v domě č.p. [REDAKCE] se žalobce stal s účinností od 30.1.2006 členem žalovaného Společenství vlastníků [REDAKCE] tím, že důsledně tomu byl nositelem práv a povinností zakotvených pro členy žalovaného v označených stanovách (viz čl.: XIV. odst. 1 písm. b) Stanov). To účastníci nezpochybnili.

Ze Stanov žalovaného pak soud dále ověřil, že v období roku 2015, kdy bylo dopisem ze dne 10.4.2015 provedeno Stavebním bytovým družstvem Krušnohor v Mostě jako pověřeným vlastníkem žalovaného Společenství vlastníků bl. 347 Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od ledna 2014 do prosince 2014 týkající se bytové jednotky žalobce č. [REDAKCE], že označené družstvo bylo subjektem oprávněným provést vyúčtování zálohových plateb, že vyúčtování ze dne 10.4.2015 bylo také opatřeno razítkem uvedeného družstva a podpisem jeho tehdejšího předsedy Romana Laura a jeho tehdejšího místopředsedy Ing. Romana Hokra. Z obsahu této listiny dále vyplývá, že se jednalo o vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na vodném a stočném studené vody, teplé vody, ohřev teplé vody pro vytápění a

dodávce tepla pro bytovou jednotku č. [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] za období od ledna 2014 do prosince 2014, za které byl vyčíslen přeplatek náležející žalobci ve výši 10 297 Kč s termínem splatnosti do 31.7.2015. To nečinil žalobce ani žalovaný pochybným, takže k tomu nebylo třeba vést další dokazování. Žalovaný rovněž nezpochybnil vyjádření žalobce o tom, že do dispozice žalobce se dostalo předmětné vyúčtování ze dne 10.4.2015 až na základě e-mailové žádosti žalobce, a to dne 4.1.2016 od tehdejší právní zástupkyně žalovaného advokátky paní Mgr. Věry Valné v rámci pokusu o mimo soudní vyřešení sporů mezi žalobcem a dotčenými společenstvími vlastníků jednotek (viz č.l.: 18 a dále č.l.: 56).

Protože v listině označené jako Řádné vyúčtování zálohových plateb za období leden 2014 až prosinec 2014 ze dne 10.4.2015 je v jejím posledním odstavci uvedena pouze věta ve znění – cituji: „V případě evidence dluhů bude proveden zápočet s dlužnou pohledávkou a přeplatek nebude vyplacen“, kterou s ohledem na její obsah nelze považovat za jednostranný projev vůle žalovaného k započtení přeplatku ve výši 10 297 Kč vůči nějakému konkrétnímu dluhu žalobce vůči žalovanému, vyzval soud žalovaného, aby tento předložil důkaz o tvrzeném započtení. Žalovaný nevyhověl výzvám soudu učiněným v rámci přípravy na jednání (viz č.l.: 39 a č.l.: 47) a nepředložil soudu takový důkaz ani při jednání dne 29.1.2020, kdy byl v předvolání k jednání poučen podle ust. § 118b) odst. 1 občanského soudního řádu o koncentraci řízení. Žalovaný ani nijak blíže nevymezil, kdy 10 297 Kč započten. Neurčitost tvrzení žalovaného o započtení pak vedla soud k rozhodnutí, že se takový důkaz neprovádí, neboť o jeho existenci lze mít důvodné pochybnosti. Důsledně tomu soud uzavřel skutečnost mezi účastníky spornou tak, že zánik nároku žalobce na vyplacení přeplatku ve výši 10 297 Kč v důsledku započtení žalovaný v průběhu řízení jen obecně tvrdil, aniž by takové tvrzení blíže konkretizoval a posléze také prokázal, že tedy neunesl tzv. důkazní břemeno.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu bylo ve věci rozhodnuto, neboť má oporu v obsahu provedených důkazů, a to za situace, kdy žalovaný svou obranu o započtení neprokázal.

V rámci právního posouzení věci vzal soud v úvahu, že předmětem řízení byl nezaplacený přeplatek ve výši 10 297 Kč z vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytové jednotky č. [REDAKCE] v domě č.p. [REDAKCE] v ul. [REDAKCE] Mostě ve vlastnictví žalobce za období od ledna 2014 do prosince 2014, ve kterém žalobce tuto bytovou jednotku vlastnil a ve kterém byl dle výsledků provedeného dokazování také členem žalovaného Společenství vlastníků bl. 347, které bylo povinno provést výplatu uvedené částky.

Na daný případ tak dopadá ust. § 1181 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb., tj. občanský zákoník (dále jen „zák.č. 89/2012 Sb.“), ve kterém je stanoveno, že vlastník bytové jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a že má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Dále na něj dopadá také ust. § 1181 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., ve kterém je pak stanoveno, že není-li doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh určena, že jsou splatné k těmž dnům do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1, tzn. do dne 31.7. roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období.

V úvahu vzal soud též ust. § 2 písm.a) bod 2 zák.č. 67/2013 Sb., tj. zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zák.č. 67/2013 Sb.“), ze kterého vyplývá, že poskytovatelem služeb se rozumí také společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího vlastnictví

bytů. Dále vycházel z ust. § 2 písm. b) – bod 2 téhož zákona, že příjemcem služeb je také vlastník bytové jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů.

Na uvedená ustanovení pak obsahově navazuje ust. § 7 zák.č. 67/2013 Sb., v jehož odstavci 1 je uvedeno, že pokud není jiným právním předpisem stanoveno jinak, že skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle ust. 7 odst. 2 zák.č. 67/2013 Sb. poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. V ust. § 7 odst. 3 zák.č. 67/2013 Sb. je pak stanoveno, že finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

V daném případě nebylo mezi účastníky pochybností o tom, že žalovaný při vyúčtování zálohových plateb na služby za období leden 2014 až prosinec 2014 spojených s užíváním bytové jednotky žalobce č. ██████ umístěné v domě č.p. ██████ postupoval v souladu s ust. § 1181 odst. 1 a 2 zák.č. 89/2012 Sb. ve spojení s ust. § 7 odst. 1 a 2 zák.č. 67/2013 Sb., protože jeho jménem jakožto poskytovatele služeb provedl dopisem ze dne 10.4.2015 vyúčtování zálohových plateb pověřený vlastník – Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě – jakožto subjekt k tomu oprávněný dle Stanov žalovaného, přičemž vyúčtování má obsahové náležitosti ve shodě s ust. § 7 odst. 2 zák.č. 67/2013 Sb. s tím, že výsledkem vyúčtování je přeplatek ve výši 10 297 Kč, který byl podle ust. § 7 odst. 3 zák.č. 67/2013 Sb. a dále dle Stanov žalovaného splatný nejpozději do 31.7.2015.

Žalobce předložil pověřenému vlastníkovi Mandátní smlouvu, kterou tento uzavřel písemně dne 1.1.2013 na dobu neurčitou se společností J.M.Sieber s.r.o., přičemž předložením této smlouvy, která obsahuje v čl. IV. odst. 3 také ujednání o tom, že společnost J.M.Sieber s.r.o. jako mandatář zajistí od SBD Krušnohor Most kopii vyúčtování za dodané teplo, vodné a stočné a TUV pro další vyúčtování přeplatku - nedoplatku nájemníkovi bytové jednotky ve vlastnictví žalobce, které jsou specifikovány v čl. II smlouvy. Vyúčtování služeb bylo splatné převodem na účet mandatáře, který byl pověřenému vlastníkovi z platebního styku znám. Takto tedy žalobce, který se zdržuje dle jeho právní zástupkyně mimo území České republiky, poskytl žalovanému i potřebnou součinnost k tomu, aby tento mohl provést výplatu zjištěného přeplatku ve výši 10 297 Kč, a to na účet mandatáře. Ten se však žalobci a jeho zástupkyni vyjádřil tak, že k vyplacení přeplatku ve výši 10 297 Kč žalovaným na jeho účet doposud nedošlo. Žalovaný mandatáři vyúčtování zálohových plateb ze dne 10.4.2015 adresované žalobci ani nedoručil. Jinak by žalobce toto nemusel řešit e-mailovou poštou s bývalou zástupkyní žalovaného paní Mgr. Věrou Valnou dne 4.1.2016.

Protože žalovaný namítal, že právo žalobce na zaplacení přeplatku ve výši 10 297 Kč v daném případě zaniklo v důsledku jeho započtení na obecně tvrzený dluh žalobce vůči žalovanému, který však nebyl nijak specifikován z hlediska jeho výše a období, za které měl tvrzený dluh vzniknout včetně údaje o jeho splatnosti, aplikoval soud dále v rámci právního posouzení věci také ust. § 1982 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb., ve kterém je stanoveno, že dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, že může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany, že k započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh.

Dále vzal soud v úvahu také ust. § 1982 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., ve kterém je stanoveno, že 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 v okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.

Soud rovněž přihlédl k ust. § 1987 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb., ze kterého vyplývá, že k započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem.

Dále vzal soud v úvahu též ust. § 1987 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb. o tom, že pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.

S poukazem na uvedenou právní úpravu započtení soud uvádí, že k započtení je nezbytný kompenzační úkon věřitele aktivně započítávané pohledávky, což je jednostranné prohlášení o započtení vůči druhé straně, přičemž aktivně započítávaná pohledávka musí být splatná před kompenzačním úkonem, aby byla způsobilá k započtení. Bez výzvy k plnění není aktivně započítávaná pohledávka splatná, a tudíž způsobilá k započtení. (srov. ust. § 1982 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb.).

V daném případě žalovaný uvedl, že došlo k započtení částky 10 297 Kč na tvrzený dluh žalobce vůči žalovanému, který však jím nebyl nijak specifikován z hlediska jeho výše, období, za které měl vzniknout, ani z hlediska jeho splatnosti. Jedná se proto ve smyslu ust. § 1987 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb. o pohledávku nejistou a neurčitou a tudíž k započtení nezpůsobilou. Neurčité a nekonkrétní bylo také tvrzení žalovaného o tom, že tento měl učinit jednostranné prohlášení o započtení vůči žalobci. Takové prohlášení o jednostranném započtení je právním jednáním, které musí být podle ust. § 553 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. určité a srozumitelné, mají-li nastat účinky, které s ním zákon či ujednání účastníků spojuje. Je-li právní jednání učiněno v písemné formě nebo elektronicky musí být také opatřeno podpisem jednající osoby (srov. ust. § 560 a § 561 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb.). Pokud je právní jednání učiněno vůči osobě nepřítomné, působí vůči ní teprve od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde. (viz ust. § 570 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb.). V daném případě žalovaný nijak skutkově nevymezil, kdy a jakým způsobem mělo k jeho prohlášení o jednostranném započtení přeplatku 10 297 Kč na tvrzenou vzájemnou pohledávku žalovaného vůči žalobci dojít, zda a kdy byl kompenzační projev vůle žalovaného doručen žalobci či učiněn vůči žalobci osobně, popřípadě vůči jeho mandatáři společnosti J.M.Sieber s.r.o. Vzhledem k tomu, že nejistá a neurčitá pohledávka není způsobilá k započtení podle ust. § 1987 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., že žalovaný v průběhu celého řízení svou tvrzenou vzájemnou započítávanou pohledávku nijak nekonkretizoval, její existenci a splatnost ani neprokázal, má soud za to, že zákonem stanovené předpoklady pro zánik závazku započtením ve smyslu ust. § 1982 odst. 1 a 2 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. nebyly v daném případě naplněny. Protože žalovaný potvrdil, že částku 10 297 Kč žalobci doposud nezaplatil, shledal soud žalobu důvodnou v celém rozsahu. S poukazem na ust. § 7 odst. 2 a 3 zák.č. 67/2013 Sb. žalovanému uložil, aby tento částku 10 297 Kč žalobci zaplatil, a to včetně požadovaného zákonného úroku z prodlení s poukazem na ust. § 1968 ve spojení s ust. § 1970 zák.č. 89/2012 Sb. a dále ve spojení s ust. § 2 vl.nař.č. 351/2013 Sb.(viz výrok sub. I).

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 ve spojení s ust. § 142a odst. 1 zák.č. 99/1963 Sb., tj. občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“). Žalobce, který měl ve věci plný úspěch, žádal zaplatit na nákladech řízení na soudním poplatku částku ve výši ■■■■ Kč. Dále žádal žalobce zaplatit na nákladech řízení odměnu za právní zastoupení žalobce advokátem před soudem prvního stupně. Její výše byla určena podle vyhl.č. 177/1996 Sb., tj. vyhláška o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „vyhl.č. 177/96 Sb.“). Z ust. § 7 ve spojení s ust. § 8 odst. 1 vyhl.č. 177/96Sb. vyplývá, že právní zástupkyni žalobce náleží za jeden úkon právní služby odměna ve výši ■■■■. V daném případě poskytla právní zástupkyně žalobci právní pomoc v rozsahu 5-ti úkonů právní služby (tj. příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, podání žaloby, vyjádření ze dne 29.11.2018,

účast na jednání dne 29.1.2020), za což jí náleží odměna ve výši [redacted] která byla zvýšena podle ust. § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/96 Sb. o 5 paušálních náhrad po 300 Kč, tj. o částku [redacted] ch výdajů v souvislosti s účastí zástupkyně žalobce na jednání dne 29.1.2020, kdy tato zastupovala žalobce vedle věci sp.zn.: [redacted] eště v jeho dalším sporu vedeném u zdejšího soudu pod sp.zn.: [redacted] Důsledně tomu zahrnul soud do náhrady cestovních výdajů spojených s účastí právní zástupkyně žalobce na jednání dne 29.1.2020 ve věci sp.zn.: 16 C 376/2018 jednu polovinu z jejich celkové výše [redacted] Kč (viz tabulka vyúčtování nákladů ze dne 30.1.2020) - tzn. částku [redacted] (viz § 13 odst. 4 vyhl.č. 177/96 Sb.) a dále jednu polovinu náhrady za ztrátu času činící celkem částku 600 Kč, tzn. částku 300 Kč (viz ust. § 14 odst. 1 písm.a), odst. 3 vyhl.č. 177/96 Sb.). Druhá polovina náhrady cestovních výdajů z 29.1.2020 a druhá polovina náhrady za ztrátu času z 29.1.2020 byla zahrnuta do nákladů řízení žalobce ve sporu sp.zn.: [redacted]. Právní zástupkyně žalobce není plátkyní daně z přidané hodnoty. Dle uvedeného propočtu tedy činí celkem náklady řízení na straně žalobce částku 10 904,44 Kč. Žalovanému, který v řízení zcela podlehl, bylo proto s poukazem na ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. uloženo, aby tento zaplatil žalobci na nákladech řízení celkem částku ve výši 10 904,44 Kč, a to k rukám právní zástupkyně žalobce podle ust. § 149 odst. 1 o.s.ř. Podle ust. § 151 odst. 5 o.s.ř. byla výše náhrady nákladů řízení určena až v písemném vyhotovení tohoto rozhodnutí. (viz výrok sub. II).

Lhůta k plnění vychází z ust. § 160 odst. 1 o.s.ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení ke krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se plnění domoci soudním výkonem rozhodnutí, respektive exekucí.

Most 29. ledna 2020

JUDr. Marie Švecová v. r.  
samosoudkyně