



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. 363 č.p. 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861  
ulice Obránců míru v Mostě, IČO 25468936**  
se sídlem Obránců míru 363/2855, 434 01 Most  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem  
se sídlem Berounská 107, 270 61 Lány

**o 2 974 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 30 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí částku ve výši 2 974 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 2 974 Kč od 1. 8. 2015 do zaplacení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 30 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí náhradu nákladů řízení v plné výši, která se určuje v písemném vyhotovení rozhodnutí částkou 10 830,64 Kč, a to k rukám právní zástupkyně žalobce.**

**O d ů v o d n ě n í :**

1. Žalobce se žalobou, podanou dne 30.7.2018, domáhal vůči žalovanému zaplacení částky ve výši 2 974 Kč, kterou specifikoval tak, že se jedná o přelatek služeb za období od 01.2014 do

12.2014, který mu náleží vůči žalovanému k vyplacení jako vlastníkovu bytové jednotky č. [redacted] umístěné v domě č.p. [redacted] v ulici [redacted] a současně také jako členovi žalovaného společenství vlastníků, a to na základě listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“ znějící na jméno žalobce a týkající se této bytové jednotky, kterou jako pověřený vlastník žalovaného vyhotovilo Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě. Argumentoval tak, že podle příslušných ustanovení stanov žalovaného mu měla být částka 2 974 Kč vyplacena nejpozději do 31.7.2015, že k její výplatě však doposud nedošlo. Jako příslušenství pohledávky pak žalobce žádal zaplatit zákonný úrok z prodlení ve výši, jak je stanovena ve výroku sub. I tohoto rozhodnutí, a to s poukazem na skutečnost, že od 1.8.2015 je žalovaný se zaplacením částky 2 974 Kč nadále v prodlení. Bezúspěšná zůstala i tzv. předžalobní výzva žalobce, protože ani na jejím základě mu žalovaný částku 2 974 Kč dobrovolně nezaplatil.

2. Žalovaný potvrdil, že částku 2 974 Kč skutečně žalobci doposud nezaplatil. Tato skutečnost byla mezi účastníky řízení nesporná a nebylo o ní třeba vést dokazování. Nezpochybňoval ani tvrzení žalobce o tom, že tento je vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] umístěné v domě č.p. [redacted] a že je též členem žalovaného společenství vlastníků. Žalovaný tedy nepopíral svou pasivní legitimaci být účastníkem předmětného řízení. Namítal však, že žalobce plní nedostatečně svou důkazní povinnost ohledně prokázání tvrzeného nároku na zaplacení částky 2 974 Kč s příslušenstvím. Poukazoval na skutečnost, že žalobce soudu předložil pouze jediný důkaz, a to úředně neověřenou fotokopii listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“, kterou mělo vyhotovit a podepsat Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě v postavení pověřeného vlastníka žalovaného dne 10.04.2015 a adresovat ji a odeslat žalobci poštou na adresu: [redacted]. Žádal, aby žalobce prokázal pravost této soukromé listiny a předložil soudu k provedení důkazu její originál. Pochybnost o pravosti této listiny zdůvodnil tak, že znalost o formátu dopisů Stavebního bytového družstva Krušnohor v Mostě je mezi veřejností ve zdejšímu regionu široká, takže není problém za pomoci příslušné techniky podobný formát listiny vyhotovit. Pro případ, že žalobce nemá originál listiny k dispozici, měl by pak tento nedostatek důkazu nahradit označením a předložením jiných důkazů, zejména těch, z nichž by mělo vyúčtování nákladů na služby za rok 2014 vycházet, eventuálně jako důkaz předložit znalecký posudek. Za dané situace proto žalovaný považuje nárok žalobce pouze za tvrzený, avšak nikoli prokázaný z hlediska jeho právního důvodu a z hlediska jeho výše. Žádal proto, aby soud žalobu z důvodu neunesení důkazního břemene žalobcem zamítl v celém rozsahu. K replice žalobce argumentujícího poukazem na rozhodnutí Městského soudu v Praze sp.zn.: [redacted] ze dne 9.10.2014 žalovaný uvedl, že se jedná o rozhodnutí, které nebylo Nejvyšším soudem České republiky zařazeno k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, aby se tak stalo pro soudy v jejich rozhodovací praxi závazným. Dále namítal, že názor Městského soudu v Praze vyslovený v označeném rozhodnutí, je už výkladově překonán, a to názorem, který ohledně pravosti soukromé listiny jako důkazu zaujal Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp.zn.: [redacted] ze dne 27.4.2016. Žalovaný odmítal stanovisko žalobce, že by ve smyslu ust. § 565 zák.č. 89/2012 Sb., tj. občanský zákoník (dále jen „zák.č. 89/2012 Sb.“) došlo k přechodu důkazního břemene ohledně pravosti předmětné listiny ze žalobce na žalovaného.

3. Žalobce s obranou žalovaného nesouhlasil a na podané žalobě nadále trval. Uvedl, že požadavku na předložení originálu listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“ vyhotovené dne 10.4.2015 Stavebním bytovým družstvem Krušnohor v Mostě jako pověřeným vlastníkem žalovaného a adresované žalobci nemá. Tato listina byla žalobci odeslána poštou v dubnu 2015 na adresu: [redacted] což je adresa sídla [redacted] že v době doručování listiny se žalobce jinak bydlící

převážnou část roku v [redacted] ještě v České republice nenacházel a nemohl si zásilku na poště vyzvednout. Důsledně tomu pošta po uplynutí úložní doby zásilku vrátila jejímu odesilateli, tj. Stavebnímu bytovému družstvu Krušnohor v Mostě, které pak vrácenou písemnost opatřilo razítkem došlé pošty v prostoru vlevo dole. Do dispozice žalobce se listina „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“ z 10.4.2015 dostala až v roce 2016, kdy mu ji v rámci e-mailové korespondence spolu s vyúčtováním nákladů na služby týkajících se dalších bytových jednotek ve vlastnictví žalobce poslala tehdejší zástupkyně žalovaného, respektive Stavebního bytového družstva Krušnohor v Mostě, advokátka paní Mgr. Věra Valná, která se chtěla pokusit vyřešit spory se žalobcem ohledně vyúčtování nákladů na služby mimosoudně. Toto žalobce dokládá e-mailovým dopisem paní Mgr. Věry Valné určeným právní zástupkyni žalobce paní Mgr. Michaelae Folberové ze dne 4.1.2016, ve kterém je uvedeno, že přílohou zasílá vyúčtování za rok 2014 (viz č.l.: 48). Na to reagoval žalovaný tak, že v dopise není konkretizováno, jaké vyúčtování za rok 2014 bylo právní zástupkyni žalobce v příloze zasláno a že se nejedná o dopis, který by byl opatřen zaručeným elektronickým podpisem paní Mgr. Věry Valné, že tedy tímto důkazem pochybnost žalovaného o pravosti listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“ ze dne 10.4.2015 žalobce nevyvrátil. Poku žalobce odkazoval na mandátní smlouvou, kterou uzavřel žalobce se společností J.M.Sieber, s.r.o. a kterou dal také žalobce na vědomí Stavebnímu bytovému družstvu Krušnohor v Mostě s tím, aby vyúčtování nákladů na služby týkající se bytových jednotek ve vlastnictví žalobce byla odesílána společnosti J.M.Sieber s.r.o., žalovaný namítl, že on nebyl účastníkem této smlouvy a že pro něj smlouva nebyla zavazujícím ujednáním. Žalovaný proto na svém stanovisku, aby soud žalobu zamítl, nadále setrval.

4.S ohledem na výše uvedená protichůdná procesní stanoviska účastníků řízení soud v rámci dokazování zjišťoval, jaký byl v období roku 2014 až 2015 vztah mezi žalovaným a Stavebním bytovým družstvem Krušnohor v Mostě, zejména pokud se týče vyúčtování nákladů na služby za období roku 2014 vůči vlastníkům bytových jednotek, zda tedy existuje řádné vyúčtování služeb týkající se bytové jednotky žalobce č. [redacted] domě č.p. [redacted] za období leden až prosinec roku 2014, ze kterého lze dovodit tvrzený nárok žalobce na zaplacení částky 2 974 Kč uplatněný vůči žalovanému, zda je se zaplacením této částky žalovaný v prodlení.

5.Mezi účastníky byla shoda v tom, že žalovaný částku 2 974 Kč žalobci nezaplatil.

6.Svou aktivní legitimaci domáhat se zaplacení částky 2 974 Kč vůči žalovanému žalobce dovozoval ze svého postavení vlastníka bytové jednotky č. [redacted] umístěné v domě č.p. [redacted] v ulici [redacted] a dále ze svého členství v žalovaném společenství vlastníků.

7.Z výpisu z katastru nemovitostí konkrétně z listu vlastnictví č. [redacted] vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro katastrální území Most II a obec Most ze dne 20.5.2019, soud zjistil, že žalobce pan [redacted], je vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] nacházející se v domě č.p. [redacted] v ulici [redacted] a k ní náležejícího podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti [redacted] nepřetržitě od 1 [redacted] až do současné doby, přičemž vlastnické právo nabyl na základě kupní smlouvy ze dne [redacted] s tím, že právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nastaly ke dni [redacted] na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most č.j.: [redacted] Z údajů zapsaných pod rubrikou: „Poznámky a další obdobné údaje“ bylo zjištěno, že veškeré exekuce nařízené v minulosti na předmětnou bytovou jednotku skončily tak, že jednotliví exekutoři vydali rozhodnutí o zrušení zákazu nakládat s tímto majetkem žalobce. Na bytové jednotce nevážnou v době vydání rozhodnutí žádná omezení z důvodu nařízené exekuce.(viz č.l.: 35-38).

8. Ze Stanov žalovaného společenství vlastníků účinných pro období od 7.4.2011 do 20.4.2016, kdy byly nahrazeny novými stanovami, pak bylo z článku XIV bodu 1 písm.b) zjištěno, že dnem nabytí vlastnického práva k předmětné bytové jednotce č. [REDAKCE] se stal žalobce také členem žalovaného společenství vlastníků, přičemž mezi účastníky bylo nesporné, že od 18.4.2003, kdy se stal žalobce vlastníkem bytové jednotky, je tento také členem žalovaného společenství vlastníků a že jeho práva a povinnosti týkající se tohoto jeho členství jsou také upravena ve stanovách žalovaného. Z článku XV – bod 1 písm.e) Stanov vyplývá, že žalobce měl jako člen žalovaného společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a na vrácení případných přeplatků. Z článku XV – bod 1 písm.f) Stanov pak vyplývá, že žalobce měl také právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. V daném případě žalobce jeho právo nahlížet do podkladů, ze kterých vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených s dodávkou služeb spojených s užíváním bytové jednotky č. [REDAKCE] nerealizoval v roce 2014 ani v roce 2015 a ani v období následujícím. Ohledně vztahu mezi žalovaným a Stavebním bytovým družstvem Krušnohor v Mostě bylo ze Stanov žalovaného – konkrétně z článku IX - bod 1 zjištěno, že pověřený vlastník je statutárním orgánem žalovaného společenství vlastníků, že k písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka. Z článku IX bod 2 Stanov pak vyplývá, že pověřený vlastník plní funkci výkonného orgánu společenství, tj. vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a stanov „výboru“ jako výkonnému orgánu společenství. Z článku X – bod 4 písm.c) Stanov vyplývá, že pověřený vlastník rozhoduje také o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, a rozhoduje o rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství. Dále z článku IX – bod 4 písm.i) vyplývá, že pověřený vlastník sděluje jednotlivým členům společenství výši a splatnost příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, popř. další platby stanovené podle zvláštního právního předpisu. Z článku XVIII bodu 2 Stanov bylo zjištěno, že vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, respektive pověřený vlastník, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (článek VII odst. 3 písm.h/). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. (viz č.l.: 58-66).

9. V návaznosti na výše uvedená zjištění učiněná ze Stanov žalovaného pak soud provedl důkaz výpisem o zápisu žalovaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem a takto zjistil, že žalovaný je zapsán v tomto rejstříku v oddílu S a vložce 2057 od 26.5.2003 doposud, že pro období roku 2014 a 2015 má zapsán jako svůj statutární orgán (pověřeného vlastníka) Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě, IČ: 000 43 257, se sídlem: Most, tř. Čs. armády 1766, a to s tím, že tento pověřený vlastník je statutárním orgánem žalovaného společenství vlastníků a že k jeho písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka. Tento zápis byl závazný pro období od 17.4.2012 do 20.4.2016. (viz č.l.: 49-50).

11. S ohledem zjištění učiněná z výše uvedených listinných důkazů se pak soud dále zabýval listinným důkazem předloženým žalobcem ve fotokopii a označeným jako „Rádné vyúčtování zálohových plateb za období 01.2014 do 12.2014“ ze dne 10.4.2015, který žalovaný označil za nevěrohodnou soukromou listinu, protože chybí možnost jejího srovnání s originálem této listiny. Kromě absence originálu této listiny a možného podezření, že nemusí jít o pravou listinu,

žalovaný nijak blíže nevymezil a nezdůvodnil svou námitku o zpochybnění pravosti této listiny, zejména neuvedl žádné indicie, z nichž by bylo zjištělné, že se nejedná o listinu pravou. Zástupkyně žalobce podala dne 22.7.2019 soudu vysvětlení, že originál listiny v držení nemá a že jej proto nemůže soudu předložit. Dále uvedla, že by toto nemělo však být žalobci přičítáno k tíži. To odůvodnila tak, že listina byla vystavena pověřeným vlastníkem Stavebním bytovým družstvem Krušnohor v Mostě jménem žalovaného Společenství vlastníků bl. 363, č.p. 2855, 2856, 2857, 2859, 2860, 2861 ulice Obránců míru v Mostě se sídlem na adrese: ul. Obránců míru 2855, Most, IČ: 25468936 zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu S a vložce 2057, a to dne 10.4.2015, což soud také zjistil ze záhlaví uvedené listiny z údajů uvedených v její horní části vlevo a vpravo. Zdůraznila, že tento pověřený vlastník byl podle Stanov žalovaného oprávněn a povinen provést ve vztahu k vlastníkům bytových jednotek řádné vyúčtování zálohových plateb – tedy nákladů na služby týkající se příslušné bytové jednotky do 4 měsíců po uplynutí příslušného kalendářního roku. Dále poukázala na to, že pověřený vlastník listinu „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 žalobci poslal poštou na adresu: [REDAKCE] [REDAKCE] že tuto poštovní zásilku si žalobce fyzicky nepřevzal, protože v době, kdy mu byla odeslána, se tento ještě nacházel v [REDAKCE], že zásilku proto pošta vrátila odesílateli, tzn. Stavebnímu bytovému družstvu Krušnohor v Mostě. Soud neměl důvod o pravdivosti této argumentace právní zástupkyně žalobce pochybovat, protože zjistil, že v levé dolní části listiny se nachází otisk hranatého razítka, kterým se opatřuje u pověřeného vlastníka doručená zásilka, což jednoznačně vyplývá z textu razítka – cituji: „SBD KRUŠNOHOR MOST DOŠLÁ pošta - 18.05.2015“. K bydlišti žalobce v České republice a tedy současně k adrese, na kterou byla žalobci listina označená jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 zaslána, bylo soudem zjištěno z údajů v centrální evidenci obyvatel, že žalobce je [REDAKCE] přihlášen od 27.9.2013 k trvalému pobytu na adrese: [REDAKCE] [REDAKCE], což je adresa sídla [REDAKCE] jak bylo ověřeno z údajů o sídle Městského úřadu v [REDAKCE] dostupných na internetu. Pokud si tedy žalobce zásilku v úložní době na poště v [REDAKCE] osobně nevyzvedl, byla zásilka po jejím uplynutí vrácena zpět odesílateli, tedy Stavebnímu bytovému družstvu Krušnohor v Mostě, které ji pak opatřilo razítkem s datem 18.05.2015, kdy mu byla zásilka poštou vrácena. Pokud pověřený vlastník nedoručil listinu - rozuměj vyúčtování z 10.4.2015 - společnosti J.M.Sieber, s.r.o., se kterou žalobce uzavřel mandátní smlouvu, je třeba potvrdit obranu žalovaného, že tento nebyl účastníkem mandátní smlouvy a sám s jejím obsahem nevyjádřil souhlas, takže neměl povinnost podle této smlouvy postupovat, i kdyby znal její obsah, protože ten nebyl pro něj závazným. K dalším obsahovým náležitostem listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 pak soud uvádí, že se týká žalobce jakožto vlastníky bytové jednotky č. [REDAKCE], že v ní je provedeno vyúčtování zálohových plateb na služby spojené s užíváním této bytové jednotky jako je vodné a stočné za studenou a za teplou vodu, náklady na ohřev teplé užitkové vody a náklady na topení, jakož i náklady na osvětlení společných prostor v domě, přičemž skutečné náklady na uvedenou bytovou jednotku za kalendářní rok 2014 činily částku 41 246 Kč a zaplacené zálohy se rovnaly částce ve výši 44 220 Kč. Důsledně tomu vznikl přeplatek ve výši 2 974 Kč, který měl být žalobci podle Stanov vrácen nejpozději do 31.7.2015. Žalovaný v této souvislosti neuvedl žádný argument o případné chybě ve vyúčtování. Listina je opatřena po formální stránce razítkem pověřeného vlastníka a je také opatřena podpisy osob oprávněných v době jejího vystavení za pověřeného vlastníka podepisovat. Listina neobsahuje žádné škrtnuté či jinak opravované údaje, takže ani po této stránce, není dán důvod mít pochybnosti o správnosti jejího obsahu a tedy i o její pravosti, byť se jedná o kopii, která není úředně ověřená. Soud také nemá důvod pochybovat o věrohodnosti tvrzení žalobce o tom, že listinu obdržela na vyžádání jeho právní zástupkyně paní Mgr. Michaela Folberová od paní Mgr. Věry Valné jako přílohu e-mailového dopisu ze dne 4.1.2016. Tento závěr pak soud blíže rozvádí v rámci právního posouzení věci. Pokud by žalobce na jeho

vyžádání vyúčtování služeb neobdržel, musel by podat žalobu, aby žalovaný svou zákonnou povinnost týkající se vyúčtování služeb vůči žalobci splnil. Žádný z účastníků však takovýmto řízením neargumentoval, což svědčí o tom, že žalobce vyúčtování posléze obdržel byť jinak, než prostřednictvím České pošty, s.o.

12.S ohledem na výše uvedená skutková zjištění dospěl soud k závěru, že pro rozhodnutí ve věci není třeba provádět další dokazování. Vzal proto za základ pro rozhodnutí skutková zjištění učiněná z provedených listinných důkazů.

13.Předmětem řízení byl nárok žalobce na zaplacení přeplatku z vyúčtování služeb za období od 01.2014 do 12.2014 ve výši 2 974 Kč týkající se bytové jednotky ve vlastnictví žalobce č. [REDAKCE] nacházející se v domě č.p. [REDAKCE]. Soud proto v rámci právního posouzení věci vycházel z právní úpravy účinné pro období od 1.1.2014 a násl. Jedná se o spor vedený mezi žalobcem jakožto vlastníkem této bytové jednotky vůči žalovanému společenství vlastníků, jehož je žalobce členem.

14.Důsledně tomu, na daný případ 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 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.

15.Dále na daný případ dopadá též ust. § 1181 odst., 2 zák.č. 89/2012 Sb. o tom, že není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku služeb , jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty stanovené v odstavci 1.

16.Podle ust. § 1190 zák.č. 89/\*2012 Sb. je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků.

17.Podle ust. § 1194 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku ; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

18.Z ust. § 1205 zák.č. 89/2012 Sb. pak vyplývá, že nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, že jeho statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.

19.V ust. § 1221 zák.č. 89/2012 Sb. je pak stanoveno, že nevyplývá-li z ustanovení op společenství vlastníků něco jiného, že se přiměřeně použijí ustanovení o spolku s výjimkou těch, které toto ustanovení vylučuje k použití.

20.Z ust. § 3041 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb. mimo jiného vyplývá, že právnická osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut, respektive svoje stanovy, úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci , který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnická osoba zapsána.

21.V návaznosti na ust. § 3041 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb. je třeba uvést, že žalovaný přizpůsobil svoje Stanovy tak, aby byly v souladu se zák.č. 89/2012 Sb. vydáním nových Stanov účinných od 20.4.2016 (viz č.l.: 51-57). To znamená v poměrech žalovaného, že tento byl v době vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky žalobce za období roku 2014

podle ust. § 1194 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. právnickou osobou , jejímž členem byl z titulu vlastnictví k této bytové jednotce podle ust. § 1194 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb. žalobce. Nejvyšším orgánem žalovaného bylo podle ust. § 1205 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek (viz ust. § 1206 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb.). Statutárním orgánem žalovaného byl podle ust. § 1205 odst. 1 výbor, přičemž působnost výboru podle Stanov v té době účinných vykonával u žalovaného pověřený vlastník, jímž bylo v roce 2014 až 2015 Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě. To také bylo podle článku XVIII bod 2 Stanov žalovaného (účinných pro období od 7.4.2011 do 20.4.2016) provést vyúčtování záloh na úhradu za služby za zúčtovací období , kterým je kalendářní rok, tzn. i za kalendářní rok 2014 , nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení, tedy do 30.4.2015, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Z provedeného dokazování vyplývá, že listinu označenou jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 vystavilo v souladu s článkem XVIII bod 2 Stanov žalovaného jako statutární orgán žalovaného plnící též působnost výboru Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě , a to jako orgán k tomu oprávněný (tj. jako osoba odpovědná za správu domu, kterou je společenství vlastníků), že tomu tak skutečně bylo, pak prokazuje i záhlaví této listiny, ve kterém je vlevo nahoře uvedeno, že vyúčtování provedlo Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě jako pověřený vlastník žalovaného společenství vlastníků, přičemž k písemným právním úkonům postačil pouze podpis pověřeného vlastníka (viz článek X bod 1 Stanov žalovaného). Z obsahu listiny - „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 – dále vyplývá, že se jedná o vyúčtování služeb spojených s užíváním bytové jednotky žalobce č. [REDAKCE] za období leden až prosinec roku 2014 a že po obsahové stránce vyúčtování vychází při rozúčtování nákladů na služby z ust. § 3 odst. 1 zák.č. 67/2013 Sb., tj. zákon upravující některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zák.č. 67/2013 Sb.“) , ve kterém je stanoveno, že službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod , provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Dále vychází též z ust. § 5 odst. 2 písm.a), písm.d) ve spojení s ust. § 6 odst. 2 zák.č. 67/2013 Sb., ve kterých je zakotven způsob rozúčtování nákladů na služby, a to dodávku vody a odvod odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, dále nákladů na osvětlení společných prostor v domě podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, dále nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, jímž byla pro období roku 2014 vyhl.č. 327/2001 Sb., která pozbyla účinnosti ke dni 1.1.2016, kdy byla nahrazena novým právním předpisem – vyhl.č. 269/2015 účinnou až od 1.1.2016. Pokud se týká obsahových náležitostí listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 jí žalovaný nevytká žádné formální vady ani vady ve výpočtech a zjištěných výsledných údajích, omezuje se jen na to, že nemusí jít o listinu pravou shodnou s originálem vyúčtování služeb, protože žalobce nepředložil k provedení důkazu originál takového vyúčtování.

22.Soukromá listina je upravena především v ust. § 565 zák.č. 89/2012 Sb., a to tak, že je na každém, kdo se dovolává soukromé listiny , aby dokázal její pravost a správnost. Je-li soukromá listina použita proti osobě, která listinu zjevně podepsala, nebo proti jejímu dědici nebo proti tomu, kdo nabyl její jmění při přeměně právnické osoby jako její právní nástupce, má se za to, že pravost a správnost listiny byla uznána. To znamená, že zákon upravuje tzv. vyvrátitelnou právní domněnku, kdy ten, kdo namítá pravost a správnost soukromé listiny, má povinnost takové námitky také prokázat. V daném případě žalovaný namítá nedostatek pravosti soukromé listiny označené jako „Řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do

12.2015“ ze dne 10.4.2015, kterou vyhotovilo jménem žalovaného jako jeho statutární orgán (pověřený vlastník), jak už popsáno výše, Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě, které také listinu v souladu s článkem X bod 1 Stanov žalovaného jako písemný právní úkon také podepsalo a opatřilo svým firemním razítkem. Žalovaný netvrdil, že by Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě bylo subjektem, který by nebyl oprávněn vyúčtování nákladů na služby za období roku 2014 provést jako tehdejší statutární orgán žalovaného, popřípadě že by obsah vyúčtování byl v rozporu se zák.č. 67/2013 Sb. či s obsahem tehdy účinné vyhl.č. 372/2001 Sb. Žalobce sám vyúčtování zcela akceptoval. Hodnověrným způsobem také žalobce před soudem vysvětlil, jak už soud uvedl výše v rámci skutkových zjištění, že nemá originál vyúčtování nákladů na služby za období roku 2014 k dispozici, protože fyzicky zásilku nepřevzal a pošta ji vrátila zpět jejímu odesílateli. Toto vysvětlení žalobce potvrzuje otisk razítka o došlo poště na dolní levé části listiny, ze kterého bylo zjištěno, že Stavebnímu bytovému družstvu Krušnohor v Mostě byla zásilka určená žalobci vrácena jako nevyžádaná dne 18.5.2015, že s tímto údajem pak žalobce až na základě jeho žádosti ze 4.1.2016 obdržel vyúčtování e-mailem od tehdejší právní zástupkyně žalovaného paní Mgr. Věry Valné. Za situace, kdy zákon č. 89/2012 Sb. upřednostňuje při výkladu právních jednání v ust. § 574, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné, že Ústavní soud České republiky opakovaně obecné soudy vede k tomu, aby nepreferovaly při rozhodování příliš formalistický výklad zákonů, uzavřel soud otázku posouzení pravosti listiny – konkrétně fotokopie „Řádného vyúčtování zálohových plateb za období od 01.2014 do 12.2015“ ze dne 10.4.2015 – tak, že žalovanému její pravost vyvrátit podle ust. § 565 zák.č. 89/2012 Sb. nepodařilo, protože v kontextu dalších provedených důkazů, zejména zprávy o bydlišti žalobce na č.l.: 45-46 a zprávy o sídle Městského úřadu obce Jesenice na č.l.: 47, má soud za jednoznačně prokázané, že originál předmětné listiny nebyl žalobci doručen tak, že by jej tento fyzicky převzal, že naopak byla listina vrácena jejímu odesílateli. Z takové situace by žalovaný neměl těžit ve svůj prospěch a taková obrana žalovaného by neměla s ohledem na ust. § 6 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb., že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě, požívat ochrany ze strany soudu, protože by to vedlo k vydání nespravedlivého rozhodnutí vůči žalobci. Důsledně tomuto právnímu závěru shledal soud žalobu důvodnou a na základě vyúčtování ze dne 10.4.2015, které má obsahové náležitosti v souladu též i s ust. § 7 odst. 1 a 2 zák.č. 67/2013 Sb., žalovanému uložil, aby tento přeplatek ve výši 2 974 Kč žalobci včetně požadovaného zákonného úroku z prodlení odůvodněného ust. § 1968 ve spojení s ust. § 1970 zák.č. 89/2012 Sb. a dále odůvodněného též ust. § 2 vl.nař.č. 351/2013 Sb. zaplatil. (viz výrok sub. I).

23. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 ve spojení s ust. § 142a) odst. 1 občanského soudního řádu, neboť žalobce, který měl plný úspěch ve věci, poslal žalovanému před podáním žaloby tzv. předžalobní výzvu ze dne 11.7.2018, na kterou mu žalovaný neodpověděl. Žalobce žádal zaplatit na nákladech řízení na soudním poplatku částku ve výši 400 Kč. Dále žádal zaplatit na nákladech řízení odměnu za právní zastoupení advokátem před soudem prvního stupně. Výše odměny byla stanovena podle ust. § 7 ve spojení s ust. § 8 odst. 1 vyhl.č. 177/96 Sb., tj. vyhláška o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „vyhl.č. 177/96 Sb.“), dle kterých činí odměna za jeden úkon právní služby částku 1 000 Kč. Právní zástupkyně žalobce tak náleží za 6,5 úkonu právní služby (tj. příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, podání žaloby, sepsání vyjádření ze dne 24.5.2019, účast na jednání trvajícím déle než 2 hodiny dne 22.7.2019 a poloviční úkon za procesní vyjádření ze dne 29.1.2019) odměna ve výši 6 500 Kč, která byla zvýšena podle ust. § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/96 Sb. o 7 paušálních náhrad po 300 Kč. V souvislosti s účastí na jednání dne 22.7.2019 žádala zástupkyně žalobce podle ust. § 13 odst. 4 vyhl.č. 177/96 Sb. náhradu cestovního ve výši 1 230,64 Kč s tím, že k jednání cestovala osobním automobilem z Prahy 10, Boloňská 602/5 do Mostu a zpět, ujetá vzdálenost činí celkem 200 km, náhrada za amortizaci vozidla představuje při sazbě 4,10 Kč/1 km a ujeté vzdálenosti 200 km částku ve výši 820 Kč.



Náhrada za spotřebované pohonné hmoty při ceně paliva 35,40 Kč/1 litr a technické parametry užitého vozidla se spotřebou 5,80 litrů na 100 km pak představuje částku 2,05 Kč na 1 km, tj. za 200 ujetých km se pak jedná o částku 410,64 Kč. Dále žádala právní zástupkyně žalobce zaplatit náhradu za ztrátu času podle ust. § 14 odst. 1 písm.a) a odst. 3 vyhl.č. č. 177/96 Sb., a to za 6 půlhodin se sazbou 100 Kč za každou započatou půlhodinu, tzn. částku 600 Kč. Celkem tedy činí odměna za právní zastoupení žalobce advokátem před soudem prvního stupně dle tohoto propočtu částku ve výši 10 430,64 Kč. Po připočtení náhrady za soudní poplatek ve výši 400 Kč pak činí celkem náklady řízení na straně žalobce částku ve výši 10 830,64 Kč. Při vyhlášení rozhodnutí dne 22.7.2019 soud postupoval podle ust. § 151 odst. 5 občanského soudního řádu tak, že vyhlásil, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci plnou náhradu nákladů řízení, jejíž výše bude určena až v písemném vyhotovení rozhodnutí, a to k rukám právní zástupkyně žalobce. Důsledně tomu tedy soud v písemném vyhotovení rozhodnutí určil, že výše nákladů řízení činí celkem částku 10 830,40 Kč a že tuto částku je žalovaný povinen zaplatit k rukám právní zástupkyně žalobce podle ust. § 149 odst. 1 občanského soudního řádu. (viz výrok sub. II).

24.Výrok o lhůtě k plnění je odůvodněn ust. § 160 odst. 1 občanského soudního řádu, kdy soud vzal v úvahu postavení žalovaného, který je nepodnikatelským subjektem a který si proto musí opatřit finanční prostředky na splnění uložené povinnosti, k čemuž je třeba delší než obvyklá lhůta k plnění v rozsahu tří dnů od právní moci rozhodnutí. Tolik odůvodnění rozhodnutí.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **není** odvolání přípustné podle § 202 odst. 2 občanského soudního řádu.

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

Most 22. července 2019

JUDr. Marie Švecová v. r.  
samosoudkyně