



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Ladislavy Mentbergerové a soudců Mgr. Lucie Markové a Mgr. Zdeňka Váni ve věci

žalobců: **a) Ing. P. K., CSc.**, narozený xxx
b) A. K., narozená xxx
oba bytem xxx xxx, xxx xxx
oba zastoupení advokátkou Mgr. Ing. Jaroslavou Sodomkovou
sídlem Na Příkopě 85/18, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Společenství vlastníků xxx xxx xxx xxx**, IČO xxx
sídlem xxx xxx xxx, xxx xxx
zastoupené advokátem JUDr. Davidem Novákem, Ph.D.
sídlem Na Okraji 439/44, 162 00 Praha 6

o 70 650 Kč s příslušenstvím, o
odvolání žalobců proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16. června 2025, č. j. 39 C
234/2023-178,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I mění tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 70 650 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z této částky od 24. 8. 2023 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.
(K.ř. č. 1 – rozsudek)

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 156 883 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Ing. Jaroslavy Sodomkové.
- III. Řízení o odvolání žalobců proti výroku III se zastavuje.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobcům společně a nerozdílně částku 70 650 Kč s příslušenstvím (výrok I), uložil žalobcům zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 57 213,10 Kč (výrok II) a rozhodl o tom, že žalovanému bude vrácena zbývající část zálohy na znalecký posudek ve výši 20 231 Kč (výrok III).
2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali proti žalovanému zaplacení částky 70 650 Kč s příslušenstvím jako pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním, a to provedením a doručením řádného vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním jednotky č. xxx v budově č. p. xxx v obci Praha, část obce xxx, katastrální území xxx, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. xxx (dále též „jednotka či jednotka č. xxx“), jejíž jsou žalobci vlastníky v režimu společného jmění manželů za období let 2020, 2021 a 2022. Smluvní pokuta činí dle příslušné právní úpravy 50 Kč denně. Za rok 2020 požadovali žalobci částku 41 800 Kč (prodlení od 1. 5. 2021 do 15. 8. 2023), za rok 2021 částku 23 550 Kč (prodlení od 1. 5. 2022 do 15. 8. 2023) a za rok 2022 částku 5 300 Kč (prodlení od 1. 5. 2023 do 15. 8. 2023).
3. Žalovaný považoval žalobu za nedůvodnou. Nezpochybnil, že žalobci jsou vlastníky jednotky a že z jeho strany je každoročně prováděno vyúčtování. Vyúčtování považoval za správná. Mezi účastníky však probíhají komplikovaná jednání ohledně narovnání sporů souvisejících a vlastnictvím jednotky, zejména s příspěvky na správu domu a pozemku a vyúčtování služeb.
4. Soud prvního stupně vyšel z nesporných tvrzení, že žalobci jsou vlastníky jednotky č. xxx v domě a že žalovaný zajišťuje provádění a doručení vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky.
5. Vzal za prokázané, že dle prohlášení vlastníka z 20. 12. 2000 představují náklady na správu domu: a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, b) daň z nemovitosti, c) pojištění domu, d) údržba výtahů, e) úklid chodeb a schodišť, f) sjednaná odměna správci, g) mzdové náklady osob zajišťujících provoz domu, h) spotřeba energií ve společných částech domu, i) odvoz odpadků, j) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, k) úklid chodníků, l) spotřeba studené vody v jednotkách včetně stočného, m) spotřeba teplé vody v jednotkách. Na nákladech uvedených pod body a) až k) se vlastníci podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, náklady l) a m) se rozúčtují podle obecně platných předpisů. Náklady na správu domu uvedené pod písmeny d), e), h) a i) se netýkají vlastníků nebytových prostor v 1. nadzemním podlaží. V budově jsou vymezeny společné části, které jsou společné jen vlastníkům nebytových jednotek č. xxx, xxx a xxx – zádveří, vstupní prostor, WC muži, WC ženy v 1. NP vpravo od vstupu.

6. Dne 8. 6. 2021 obdrželi žalobci vyúčtování za služby spojené s vlastnictvím jednotky za rok 2020, proti němuž vznesli námitky ze dne 10. 6. 2021. Namítali, že jsou jim účtovány náklady na odpad a úklid domu a plochy ve vyúčtování se vztahují k jiné jednotce. Dne 30. 5. 2022 obdrželi žalobci vyúčtování za služby spojené s vlastnictvím jednotky za rok 2021, proti němuž vznesli námitky ze dne 20. 6. 2022. Namítali, že jsou jim účtovány náklady na odpad, úklid domu a výtah a poukazovali na nesrovnalosti v předpisech záloh a výpočtu vyúčtování. Dne 17. 4. 2023 obdrželi žalobci vyúčtování za služby spojené s vlastnictvím jednotky za rok 2022, proti němuž vznesli námitky ze dne 16. 5. 2023, jež byly obsahově obdobné jako námitky proti vyúčtování za roky 2020 a 2021. Navíc uvedli, že z vyúčtování není zřejmé, jak jsou v něm zahrnuty služby ve vztahu ke společným částem budovy, jež jsou vymezeny jako společné pouze vlastníkům jednotek č. xxx, xxx a xxx, sporovali účtování vodného a stočného s tím, že v jednotce není zavedena voda, sporovali též odečet tepla s tím, že je jim teplo účtováno i za společné prostory. V podrobnostech odvolací soud odkazuje na odst. 10, 11 a 12 napadeného rozsudku.
7. Žalobci jako vlastníci jednotek č. xxx a xxx a Z. V. jako vlastník jednotky č. xxx uzavřeli dne 22. 2. 2024 dohodu o užívání společné věci – nebytových prostor v domě s čísly místností xxx až xxx dle situačního plánu a potvrdili, že v těchto společných prostorách spotřebovávají vodné i stočné a teplo. Žalobci vyzvali žalovaného k úhradě smluvní pokuty výzvou ze dne 16. 8. 2023.
8. Znaleckým posudkem znalce Ing. Milana Fialy a jeho výsledkem vzal soud prvního stupně za prokázané, že vyúčtování za roky 2020, 2021 a 2022 nejsou řádná, neboť vykazují nedostatky. Jde jednak o nedostatky formální, a dále nedostatky dané existencí prostor, které jsou společné jen vlastníkům jednotek č. xxx, xxx a xxx. V těchto společných prostorách jsou instalovány radiátory, které je vytápějí a je do nich zavedena studená i teplá voda, jsou zde umístěny WC, umyvadla, sprcha, pračka. Dochází v nich tedy ke spotřebě tepla pro vytápění a studené i teplé vody. Dle znalce je problémem to, že vlastníci dotčených jednotek se dohodli na způsobu rozúčtování, avšak o své dohodě neinformovali žalovaného. Spotřebované množství komodit přitom závisí zcela na vůli těchto vlastníků. Situace, kdy v prostorách v domě, které jsou společné toliko vlastníkům některých jednotek jsou čerpány služby je dle znalce nestandardní.
9. Po právní stránce věc posoudil podle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále „o. z.“). Dále podle § 8 písm. b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uvedl, že v řízení bylo nepochybně prokázáno, že vyúčtování služeb za roky 2020, 2021 a 2022 nebyla žalovaným vyhotovena řádně. Důvod spočíval ve skutečnosti, že nebyl řádně vymezen způsob rozúčtování nákladů za služby odebrané v částech společných vlastníkům jen některých jednotek, na čemž nemůže ničeho změnit ani dohoda mezi vlastníky jednotek č. xxx, xxx a xxx, neboť ta byla učiněna až v roce 2024 a žalovaný s ní nebyl seznámen. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaný neměl a dosud nemá možnost vyhotovit řádná vyúčtování, a to především v důsledku viny žalobců, kteří nejsou schopni či ochotni řádným způsobem situaci vyřešit a učinit odpovídající vymezení a dohodu se žalovaným. Pro tento přístup žalobců, nedostatek součinnosti ze jejich strany soud prvního stupně žalobu neshledal důvodnou, a proto ji zamítl.
10. O nákladech řízení rozhodl podle úspěchu ve věci podle § 142 odst. 1 o.s.ř. O vrácení nespotřebované části zálohy na znalecký posudek rozhodl podle § 141 odst. 1 o.s.ř.

11. Proti tomuto rozsudku podali žalobci včasné a přípustné odvolání. Soudu prvního stupně vytkli, že přestože v řízení bylo prokázáno, že vyúčtování služeb nebyla řádná, podanou žalobu zamítl. Měli za to, že nenastala žádná z výjimek daných zákonem č. 67/2013 pro zproštění žalovaného povinnosti zaplatit zákonnou pokutu (§ 13 zákona). Dále namítli, že soud prvního stupně neprovedl některé z navržených důkazů a opomenul se s nimi jakkoliv vypořádat. Šlo přitom o důkazy relevantní (účastnickou výpověď žalobce a), zápisy z výboru, stanovy žalovaného). Důkazy nehodnotil ve vzájemné souvislosti. Údajná nesoučinnost žalobců nebyla v řízení prokázána. Není zřejmé, z čeho soud prvního stupně dovodil nemožnost žalovaného vyhotovit řádná vyúčtování, přenesení povinnosti za nevyhotovení řádných vyúčtování na žalobce, neuvedl, kde je zakotvena povinnost žalobců „učinit dohodu se žalovaným“ či učinit „odpovídající vymezení“, přičemž není jasné, o jaké vymezení se má jednat, z čeho dovodil údajnou neschopnost a neochotu žalobců řádným způsobem situaci vyřešit. Jeho závěry považovali žalobci za překvapivé.
12. Všechna vyúčtování obsahovala řadu závažných vad a byla by vadná i pokud by byl dohodnut způsob rozúčtování nákladů na spotřebu tepla pro vytápění, teplé a studené vody v částech společných vlastníkům jen některých jednotek. K tomu odkázali na závěry znaleckého posudku. Žalobci byly přesvědčeni, že v projednávané věci se nejedná o případ, kdy k nesplnění povinnosti žalovaného včas vyhotovit a předložit řádné vyúčtování došlo zaviněním žalobců jako druhé strany. Skutečnost, že v rozhodné době neexistovala (a dosud neexistují) schválená pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, ani pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh nelze přičítat k tíži žalobců. Příloha 1, která je uvedena ve stanovách fyzicky neexistuje. „Nestandardní“ situaci v domě žalobci nezpůsobili ani nezavinili. Vínou za situaci v domě nese žalovaný. Vlastníci jednotek č. xxx, xxx a xxx si mezi sebou uzavřeli dohodu až v reakci na to, že neobdrželi od žalovaného řádná vyúčtování služeb, dohoda byla uzavřena do budoucna. Je povinností žalovaného provést řádné vyúčtování služeb, metodika je dána právními předpisy. Žalobci žalovanému poskytli veškerou součinnost k provedení odečtů apod. Přestože žalovaný věděl, že vyúčtování nejsou řádná, pro nápravu stavu ničeho neučinil a dodnes žalobcům řádná vyúčtování nepředal.
13. Žalobci navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil, podané žalobě vyhověl a uložil žalovanému zaplatit jim náhradu nákladů řízení, případně aby jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
14. Žalovaný vyjádřil s napadeným rozsudkem souhlas a navrhl, aby byl odvolacím soudem jako věcně správný potvrzen a žalovanému byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení. Souhlasil se závěry soudu prvního stupně o tom, že to byli žalobci, kdo zavinil, že žalovaný nemohl vyhotovit řádné vyúčtování (nedostatek vnitřní dohody, manipulace s měřidly), a splnění této povinnosti zároveň nelze po žalovaném spravedlivě požadovat (nedostatek součinnosti). V řízení bylo dle žalovaného prokázáno, že žalovaný nemůže vyhotovit řádné vyúčtování záloh na úhradu služeb bez dohody a součinnosti vlastníků jednotek č. xxx, xxx a xxx. Věc je mimořádně specifická a pouze na základě právních předpisů nelze vyhotovit vyúčtování řádně. Je na vlastnících dotčených jednotek, aby žalovanému předložili dohodu nebo odsouhlasená pravidla rozúčtování nákladů na čerpané služby ve sporných společných částech. Dohoda vlastníků dotčených jednotek z roku 2024 nebyla žalovanému předložena. Byla založena pouze do soudního spisu, a navíc z ní neplyne způsob rozdělení nákladů u všech služeb čerpaných ve společných prostorách. Z šetření znalce dále vyplynulo, že žalobci odstranili jeden z radiátorů v jednotce a měřidlo odběru tepla, čímž zasáhli bez vědomí a souhlasu žalovaného do společných částí domu a ovlivnili měřidlo pro sledování odběru tepla v jednotce č. xxx. Zásah do systému vytápění přiznal žalobce a) při soudním jednání. I proto není možno po žalovaném požadovat vyhotovení řádného vyúčtování.

15. U odvolacího jednání vzali žalobci zpět odvolání proti výroku III napadeného rozsudku.
16. Odvolací soud tedy řízení o jejich odvolání proti výroku III podle § 207 odst. 2 o.s.ř. zastavil.
17. Odvolací soud přezkoumal k odvolání žalobců rozsudek ve výrocích I a II, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a o.s.ř.
18. Žalobci u odvolacího jednání uvedli, že se letos v létě dozvěděli o tom, že žalovaný uváděl různé částky spotřeby médií na fakturách, ve zprávě o hospodaření, obrátových předvahách, což mělo vliv na rozúčtování pro jednotlivé vlastníky a předložili k tomu tabulky a listinné důkazy.
19. Odvolací soud se těmito tvrzeními, ani předloženými listinami, nezabýval, neboť na posouzení věci neměla vliv, nadto byla doplněna a předložena v rozporu s § 205a o.s.ř.
20. Žalovaný u odvolacího jednání doplnil, že spotřeba vody ve společných prostorách je historicky účtována jednotce č. xxx, která přiléhá k prostorám společným vlastníkům jednotek č. xxx, xxx, xxx, v nichž jsou umístěny vodoměry a voda je rozváděna do těchto společných prostor a do jednotky č. xxx. Jednotka č. xxx je užívána k jiným účelům, než je kolaudována.
21. K dotazu odvolacího soudu žalovaný zopakoval, že spotřeba vody v prostorách společných vlastníkům jednotek č. xxx, xxx a xxx je účtována toliko k jednotce č. xxx, teplo je rozdělováno.
22. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně tak, jak jsou stručně shrnuta shora.
23. Ztotožnil se s jeho závěrem, že vyúčtování služeb za roky 2020, 2021 a 2022 nebyla řádná.
24. Podle § 1180 odst. 1 o. z. vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
25. Podle § 1181 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.*
26. Podle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby *vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za účtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období.*
27. Podle odst. 2 citovaného ustanovení *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.*
28. Po formální stránce odvolací soud ve vyúčtováních zásadní vady neshledal, neboť u každé služby je uveden celkový náklad na dům, předpis zálohy, náklady na jednotku a rozdíl, rovněž jsou uvedeny náklady na správu domu a pozemku, na fond oprav, opět v členění na celkové náklady domu, předpis, náklady na jednotku a rozdíl, součástí vyúčtování je i podrobný rozpis

nákladů na teplo k vytápění a k ohřevu teplé vody, odběr studené vody, jsou uvedeny odečty měřidel, je uveden i celkový předpis záloh, celková výše úhrad, celkový náklad a rozdíl oproti zaplaceným zálohám. Z vyúčtování lze seznat, jak se dospělo k výsledku.

29. Vyúčtování ovšem nelze považovat za řádná po obsahové stránce.

30. Za stěžejní nedostatek všech sporných vyúčtování za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) a příspěvků na správu domu a pozemku považoval odvolací soud skutečnost, že pouze k jednotce č. xxx byla účtována spotřeba vody, ačkoli voda do jednotky není zavedena a je odebírána ve společných částech budovy, a to v částech společných vlastníkům tří jednotek (jednotky č. xxx, xxx, xxx). V těchto relativně společných částech jsou umístěny toalety, umyvadla, sprcha, pračka, přičemž odběr vody je měřen pouze jedním vodoměrem a voda je odebírána nejen v těchto relativně společných částech, ale také v jednotce č. xxx.

31. Podle zákona č. 67/2013 Sb. přitom společenství vlastníků jednotek jako poskytovatel služeb musí provést vyúčtování služeb na podkladě pravidel pro jejich rozúčtování, kterým se podle § 2 písm. e) citovaného zákona (ve znění účinném do 31. 12. 2023) rozumí vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby. Je přitom logické, že nelze pouze k tíži jedné jednotky účtovat spotřebu vody, případně i dalších médií, která jsou odebírána nejen vlastníky této jednotky, ale i vlastníky jednotky jiné a v prostorách společných vlastníkům tří jednotek.

32. Dalším nedostatkem vyúčtování je, že jednotce č. xxx byly účtovány služby, které podle prohlášení vlastníka této jednotky účtovány být neměly. Jde o náklady na údržbu výtahů, úklid chodeb a schodišť, spotřebu energií ve společných částech a odvoz odpadků (viz strana 98 prohlášení vlastníka, část F., odst. 6., poznámka dole). Ve vyúčtování za rok 2020 byly účtovány náklady na elektřinu společných prostor, úklid domu a odpad, ve vyúčtování za rok 2021 a 2022 byly účtovány náklady na elektřinu společných prostor a úklid domu.

33. Podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo *nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování* nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, *je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.*

34. Podle odst. 2 citovaného ustanovení výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. *Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.*

35. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu, viz např. rozsudek sp. zn. 26 Cdo 1528/2020 či 26 Cdo 2998/2020 neobsahuje-li vyúčtování služeb předepsané náležitosti, je poskytovatel služeb v prodlení se splněním své povinnosti stanovené v § 7 zákona č. 67/2013 Sb., je povinen zaplatit příjemci služeb pokutu podle § 13 odst. 1 tohoto zákona. Zprostit se jí může jen, jestliže prokáže, že by splnění této povinnosti (vyúčtovat služby) ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo že k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

36. Jelikož vyúčtování za roky 2020, 2021 a 2022 nebyla řádná a žalovaný tedy nesplnil své povinnosti plynoucí pro něj ze zákona č. 67/2013 Sb., mají vůči němu žalobci právo na pokutu

podle § 13 citovaného zákona ve výši 50 Kč za každý den prodlení, neboť jiná výše pokuty nebyla rozhodnutím společenství stanovena.

- 37.Smluvní pokutu žalobci vyčíslili zcela v souladu s § 13 zákona č. 67/2013 Sb. ve výši 50 Kč denně za každý den prodlení. Žalovaný byl v prodlení s doručením řádného vyúčtování za rok 2020 od 1. 5. 2021 do 15. 8. 2023, čemuž odpovídá žalobní požadavek na smluvní pokutu ve výši 41 800 Kč, za rok 2021 od 1. 5. 2022 do 15. 8. 2023, čemuž odpovídá žalobní požadavek na smluvní pokutu ve výši 23 550 Kč a za rok 2022 od 1. 5. 2023 do 15. 8. 2023, čemuž odpovídá žalobní požadavek na smluvní pokutu ve výši 5 300 Kč.
- 38.Povinnosti zaplatit pokutu se mohl žalovaný zprostit pouze pokud by prokázal, že požadovat splnění této povinnosti (vyúčtovat služby) ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé nebo že k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
- 39.Soud prvního stupně shledal, že žalobci zavinili, že žalovaný nebyl schopen vyhotovit řádné vyúčtování, neboť se nedohodli s ostatními vlastníky jednotek, jimž jsou společné části domu k nim přiléhající (zádveří, vstupní prostor, WC muži, WC ženy v 1. nadzemní podlaží vpravo od vstupu), nejsou ochotni nebo schopni tuto situaci vyřešit a dohodnout se se žalovaným, neposkytují žalovanému dostatek součinnosti.
- 40.Odvolací soud se tímto jeho závěrem neztotožnil. Výše uvedený závěr jednak není podložen odpovídajícími skutkovými zjištění, a není správný ani po právní stránce.
- 41.Při posouzení otázky, zda lze žalobcům klást k tíži neprovedení řádného vyúčtování ze strany žalovaného nebylo možno vycházet z úvah znalce, které uvedl ve svém posudku, že spotřebované množství komodit a od toho se odvíjející výše nákladů zcela závisí na vůli vlastníků dotčených jednotek a že pokud se o způsobu rozúčtování nedohodli, není žalovaný schopen provést vyúčtování odebraných služeb. Znalec totiž v tomto směru posuzoval otázku právní, nikoli odbornou, což mu nepřísluší.
- 42.Společenství vlastníků jednotek, tedy žalovaný, je poskytovatelem služeb podle § 2 zákona č. 67/2013 Sb. Jako poskytovatel služeb je tedy povinen provést jejich vyúčtování.
- 43.V projednávané věci vzniklo vlastnictví k jednotkám v domě za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále „BytZ“). V prohlášení vlastníka byly v souladu s § 4 odst. 2 písm. c) BytZ určeny společné části budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek (tzv. absolutně společné části) a společné části budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (tzv. relativně společné části). Jako části společné jen vlastníkům jednotek č. xxx, xxx, xxx byly vymezeny: zádveří, vstupní prostor, WC muži, WC ženy v 1. nadzemní podlaží vpravo od vstupu.
- 44.Dle odborné literatury (viz NOVOTNÝ, Marek. § 4 [Prohlášení vlastníka budovy]. In: NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. Zákon o vlastnictví bytů. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 53–54.) je praktickým důsledkem určení relativně společných částí budovy právo vlastníků dotčených jednotek tyto části budovy užívat a tomu odpovídající povinnost podílet se na jejich správě (včetně příspěvků na jejich opravy, provoz a údržbu), a to podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud dohoda neurčuje jinak.
- 45.V prohlášení vlastníka bylo ohledně úhrady nákladů na správu domu uvedeno, že na úhradě nákladů uvedených ad a) až k) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu

na společných částech domu a úhrady nákladů ad l) a m), tj. spotřeba studené vody vč. stočného a teplé vody a tepla, se rozúčtují dle obecně platných předpisů.

46. Podle § 1208 písm. d) o. z. schválení druhu služeb a *způsob jejich rozúčtování* na jednotky patří do působnosti shromáždění vlastníků jednotek.
47. Z výše uvedeného vyplývá, že vlastníci dotčených jednotek č. xxx, xxx a xxx nemohou sami svévolně rozhodnout o tom, jakým způsobem se budou podílet na úhradě nákladů na správu domu ani jakým způsobem mezi ně mají být rozúčtovány služby. Uvedené patří do působnosti shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek.
48. Nelze tedy klást žalobcům k tíži, že se nedohodli s ostatními vlastníky dotčených jednotek na způsobu rozúčtování spotřebovaných služeb, ani to, že jiná pravidla pro placení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob rozúčtování služeb, než jsou uvedena v prohlášení vlastníka dosud shromáždění žalovaného nepřijalo. Je plně na žalovaném, aby současnou situaci vyřešil, případně postupoval podle existujících právních předpisů upravujících způsob rozúčtování nákladů na služby.
49. K nesplnění povinnosti žalovaného předložit žalobcům včas řádné vyúčtování služeb tedy nedošlo z důvodu zavinění na straně žalobců a v řízení nebyla tvrzena, natož prokázána, žádná okolnost, pro kterou by splnění této povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé po žalovaném požadovat. Tvrzení žalovaného v odvolání, že žalobci zasáhli do systému vytápění není relevantní, neboť k zásahu došlo až v roce 2024, tedy se netýkal posuzovaných vyúčtování, a nadto žalovaný v řízení nikdy netvrdil, že nemohl vyúčtování provést proto, že mu žalobci neposkytli součinnost při provedení odečtů měřidel.
50. Důvody, pro které by se žalovaný zprostil povinnosti zaplatit žalobcům pokutu podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. tedy v projednávané věci nenastaly.
51. Ze všech důvodů vysvětlených shora tedy dospěl odvolací soud, na rozdíl od soudu prvního stupně, k závěru, že podaná žaloba je důvodná, a to včetně nároku na úrok z prodlení, a to ode dne následujícího od uplynutí lhůty k plnění podle výzvy ze dne 16. 8. 2023.
52. Odvolací soud proto podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že podané žalobě vyhověl.
53. O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, 2 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci byli ve věci plně úspěšní, a proto jim náleží vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení.
54. Náklady řízení sestávaly ze zaplacených soudních poplatků v celkové výši 7 066 Kč (za žalobu 3 533 Kč, za odvolání 3 533 Kč), ze zaplacené zálohy na náklady znaleckého posudku ve výši 30 000 Kč a z nákladů právního zastoupení.
55. Advokátka žalobců v řízení učinila celkem 14 účelných úkonů právní služby: převzetí a příprava zastoupení, předžalobní výzva, žaloba, písemná podání ve věci samé ze dne 4. 12. 2023, 4. 2. 2024, 17. 4. 2025 a 22. 5. 2025, účast u jednání před soudem prvního stupně ve dnech 22. 1. 2024, 3. 3. 2025, 12. 5. 2025 a 16. 6. 2025, účast na místním šetření dne 11. 9. 2024, odvolání a účast u odvolacího jednání dne 26. 11. 2025. Jako účelný neshledal odvolací soud úkon doplnění žaloby ze dne 26. 10. 2023, neboť šlo o odstranění vady žaloby spočívající

v chybějícím datu odkdy je požadován úrok z prodlení a tento údaj měl být obsažen již v žalobě, a dále úkon další porada s klienty dne 29. 1. 2024, neboť její konání nebylo doloženo.

56.Sedm úkonů právní služby bylo učiněno do 31. 12. 2024 a sedm po 1. 1. 2025.

57.Jelikož advokátka zastupovala dvě osoby, náleží jí odměna za každou zastupovanou osobu a při určení výše odměny bylo třeba postupovat podle § 12 odst. 4 vyhl. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále „a. t.“).

58.Za úkony učiněné do 31. 12. 2024 činí odměna za jeden úkon částku 3 152 Kč (§ 12 odst. 4 a. t. ve znění účinném do 31. 12. 2024 ve spojení s § 7 bod 5. a. t., tedy za každou zastupovanou osobu odměna snížená o 20 %). Odměna za každého ze žalobců = 22 064 Kč (7 x 3 152 Kč).

59.Za úkony učiněné po 1. 1. 2025 činí odměna za jeden úkon za první zastupovanou osobu částku 3 940 Kč a za druhou zastupovanou osobu částku 3 152 Kč (§ 12 odst. 4 a. t. ve znění účinném od 1. 1. 2025 ve spojení s § 7 bod 5. a. t., tedy za první zastupovanou osobu odměna v plné výši a za druhou zastupovanou osobu odměna snížená o 20 %). Odměna za prvního ze žalobců = 27 580 Kč (7 x 3 940 Kč) a odměna za druhého ze žalobců = 22 064 Kč (7 x 3 152 Kč).

60.Odměna advokáta činí za oba žalobce částku v celkové výši 93 772 Kč (2 x 22 064 + 27 580 + 22 064 Kč).

61.Advokátce dále náleží náhrada hotových výdajů v paušální výši 300 Kč za úkony učiněné do 31. 12. 2024 a v paušální výši 450 Kč za úkony učiněné po 1. 1. 2025 (§ 13 odst. 4 a. t.). Paušální náhrada hotových výdajů činí celkem 5 250 Kč (7 x 300 + 7 x 450 Kč). Paušální náhrada náleží pouze jednou, neboť obsah úkonů byl za oba žalobce totožný.

62.Advokátka je plátkyní DPH, tedy jí náleží náhrada za 21% DPH z odměny a náhrady hotových výdajů ve výši 20 794,62 Kč.

63.Žalobcům tedy vznikly náklady na právní zastoupení v celkové výši 119 817 Kč po zaokrouhlení (93 772 + 5 250 + 20 794,62 Kč).

64.Na základě výše uvedeného odvolací soud přiznal žalobcům na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku **156 883 Kč** (119 817 + 30 000 + 7 066 Kč), kterou je jim žalovaný povinen zaplatit k rukám jejich advokátky (§ 149 odst. 1 o.s.ř.) ve standardní třídní lhůtě od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je přípustné** dovolání, které se podává ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně za podmínek § 237 o.s.ř.

Praha 26. listopadu 2025

JUDr. Ladislava Mentbergerová v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje R. M.