



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Františka Švantnera a soudců JUDr. Stanislava Bernarda a JUDr. Ing. Dušana Hrabánka v právní věci

žalobce: Společenství vlastníků 93 č.p. 2348-2350 v Mostě, IČ 70698023
sídlem tř. Budovatelů 2348/70, 434 01 Most
zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení], Ph.D.
sídlem Marie Pujmanové 2447/9, 434 01 Most

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]
bytem [adresa]
zastoupený advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]
sídlem Korunní 2569/108, 101 00 Praha 10

o zaplacení částky 110 332 Kč s přísl., o odvolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 49 Ecm 3/2014-356 ze dne 5. srpna 2021

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 49 Ecm 3/2014-356 ze dne 5. srpna 2021 se zrušuje a věc se vrací soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem Krajský soud v Praze jako soud I. stupně ve výroku I. zamítl žalobu na zaplacení nedoplatků za služby související s užíváním šesti níže specifikovaných

bytových jednotek vlastněných žalovaným za rok 2010 v částce 110 332 Kč s přísl. a ve výroku II. žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladu řízení částku 81 565,20 Kč.

2. Soud I. stupně vyšel ze skutečnosti, že žalobce (společenství vlastníků jednotek – dále též SVJ) vznikl za účelem zabezpečování řádného výkonu činností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 31. prosince 2013 (dále jen ZVB) a návrhem na zahájení řízení se domáhal po žalovaném vlastníkovi šesti bytových jednotek č. 2348/16, 2348/22, 2349/27, 2349/39, 2350/51 a 2350/59, všechny v budově č. p. 2348, 2349 a 2350 na pozemcích parc. č. 3882, 3883, 3884 v obci Most, k. ú. Most II zaplacení nedoplatků za služby související s užíváním těchto bytových jednotek v roce 2010.

3. Soud I. stupně vyšel z žaloby, podle níž měl žalovaný v roce 2010 sice zaplatit na účet žalobce neidentifikovanými platbami celkem částku 193 980 Kč, z čehož žalobce uspokojil svoji pohledávku za žalovaným jednak na dlužných dlouhodobých zálohách na opravy (příspěvky vlastníka do příslušného fondu SVJ) ve výši 102 480 Kč a jednak měl těmito neidentifikovanými platbami žalobce uspokojit svoji pohledávku za žalovaným na zálohách na služby ve výši 91 500 Kč. Náklady na služby spotřebované v souvislosti s užíváním uvedených šesti bytových jednotek v roce 2010 měly však činit částku vyšší, z kteréhož důvodu na základě „Vyúčtování zálohových plateb 2010“ (dále též „vyúčtování“) má žalovaný dlužit žalobou uplatňovaný nedoplatek za služby spotřebované v souvislosti s užíváním uvedených šesti bytových jednotek v roce 2010.

4. Po provedeném dokazování soud I. stupně učinil závěr o skutkovém stavu věci, podle něhož se šest shora uvedených bytových jednotek v roce 2010 vlastněných žalobcem nacházejí v domě spravovaném žalujícím společenstvím vlastníků jednotek, přičemž žalovaný podle žalobce nezaplatil z titulu nedoplatků za služby související s užíváním jednotek za rok 2010 za všechny uvedené byty částku 110 332 Kč s příslušenstvím. Podle závěrů soudu I. stupně měl žalovaný obdržet vyúčtování plateb za rok 2010 za všechny uvedené byty, jež nereklamoval. Žalovaný měl podle soudu I. stupně za rok 2010 zaplatit žalobci bez určení účelu neidentifikovanými platbami částku 193 980 Kč, z čehož měl žalobce použít částku 102 480 Kč na příspěvky do fondu oprav a částku 91 500 Kč na náklady za služby.

5. Při úvaze nad tím, zda žalovanému bylo doručeno řádné vyúčtování za služby za jednotlivé byty ve vlastnictví žalovaného a zda byla vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky řádná a jako takové splatná soud I. stupně věc posuzoval zejména podle ZVB, podle zák. č. 67/2013 a podle vyhl. č. 372/2001 a uzavřel, že žádné z vyúčtování nákladů za služby nebylo řádné a tedy nemohlo být splatné. Mělo tomu podle soudu I. stupně být proto, že žádné z vyúčtování zálohových plateb za rok 2010 týkající se jednotlivých bytových jednotek neobsahuje základní náležitosti stanovené § 7 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 372/2001 Sb. a nesprávným soud I. stupně shledal ve vyúčtováních rovněž mechanické výpočty jednotlivých nedoplatků, a to v haléřových či korunových rozdílech, když našel chyby výpočtů v součinech sazeb a spotřebovaného množství medií a energií. Konečně nesprávným shledal soud I. stupně i postup žalobce při stanovení výše žalovaným poskytnutých plateb na jednotlivé bytové jednotky, když žalobce měl podle svého vlastního uvážení rozdělit příchozí žalovaným neidentifikované platby v rozsahu částky 193 980 Kč mezi příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na služby nikoli poměrně, jak bylo nutno. V této souvislosti k uvedenému pochybení žalobce soud I. stupně poukázal na usnesení Nejvyššího soudu v ze dne 7. 7. 2004, sp. zn. 21 Cdo 326/2004, podle něhož v případě, že dlužníkem poskytnuté plnění nestačí na vyrovnání všech dluhů u téhož věřitele a dlužník při plnění neurčil, který z více dluhů (popřípadě v jaké části) chce vyrovnat, nepřechází právo volby, který z více dluhů bude nejdříve uhrazen, popřípadě v jaké výši, na věřitele, neboť při uspokojování svých pohledávek má věřitel vycházet ze zásady proporcionality (poměrného vyrovnání všech dluhů). Proto podle soudu I. stupně nebylo možno z neidentifikovaných plateb ve výši 193 980 Kč uhradit zcela příspěvky na správu domu a pozemku a zbývající částku použít

na částečnou úhradu nákladů za služby vztahující se ke všem šesti bytovým jednotkám ve vlastnictví žalovaného, jak to učinil žalobce. Toto pochybení podle soudu I. stupně rovněž vneslo nesprávnosti do jednotlivých vyúčtování v části týkající se rozsahu žalovaným poskytnutého plnění za služby.

6. Z uvedených důvodů podle soudu I. stupně nemohl být nárok vycházející z jednotlivých vyúčtování přiznán a soud I. stupně proto žalobu zamítl.

Poučení:

7. Proti tomuto rozsudku se prostřednictvím svého tehdejšího zástupce Doc. JUDr. [příjmení], CSc. včas odvolal žalobce (odvolatel) a navrhl napadený rozsudek soudu I. stupně zrušit a věc vrátit soudu I. stupně k dalšímu řízení, když podle odvolatele je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné a je založeno na nesprávném zjištění skutkového stavu věci.

8. Odvolatel soudu I. stupně vytkl, že neprovedl výslech [jméno] [příjmení] k otázce správnosti vyúčtování, aniž by tento postup vysvětlil.

9. Odvolatel dále poukázal na skutečnost zjištěnou soudem I. stupně ze stanov žalobce, že žalovaný byl povinen platit měsíčně jednak zálohy na úhradu za služby a jednak příspěvky na správu domu a pozemku, přičemž však žalovaný neplatil své závazky vůči SVJ a místo toho zaplatil žalobci bez uvedení účelu či identifikace platby za rok 2010 částku 193 980 Kč, z níž žalobce použil částku 102 480 Kč na úhradu dlužných příspěvků do fondu oprav a zbývající částku 91 500 Kč použil na úhradu dlužných plateb za služby.

10. Podle odvolatele, jestliže Nejvyšší soud dovodil, že o přednostním vyrovnání lze důvodně uvažovat jen u nejdříve splatného dluhu, potom byl nejdříve splatným dluhem závazek žalovaného platit příspěvky na správu domu a pozemku do fondu oprav, když tyto příspěvky byly splatné měsíčně, zatímco splatnost vyúčtování záloh mohla nastat až doručením vyúčtování. Proto je právní hodnocení provedené soudem I. stupně nesprávné.

11. K tvrzené nesprávnosti jednotlivých vyúčtování údajně nevyhovujících § 7 odst 2 písm. h) tehdy platné vyhlášky č. 372/2001 Sb. odvolatel zdůraznil, že v jednotlivých vyúčtováních za rok 2010 byly pouze nepatrné početní chyby řádově toliko v haléřích s chybou v řádu tří desetitisícin (0, 0003). Podle odvolatele setrvávání soudu I. stupně na názoru o údajné nesprávnosti vyúčtování a nesplatnosti vyúčtování z tohoto důvodu představuje nebývalé a nepřipustné přepjatý formalismus, jehož důsledkem je zjevně nespravedlivé rozhodnutí upírající žalobci nárok převyšující částku 100 000 Kč.

12. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal dle § 212 a § 212a o. s. ř. napadené rozhodnutí, jakož i řízení, jež jeho vydání předcházelo a dospěl k níže uvedeným zjištěním a závěrům.

13. Odvolací soud vychází ze správných zjištění soudu I. stupně, podle nichž žalovaný byl v roce 2010 členem žalujícího Společenství vlastníků 93 č. p. 2348 -2350 v [obec] z titulu vlastnictví bytových jednotek č. 2348/16, 2348/22, 2349/27, 2349/39, 2350/51 a 2350/59, všechny v budově č. p. 2348, 2349 a 2350. Podle správných zjištění soudu I. stupně žalovaný zaplatil na své závazky vůči žalobci splatné v roce 2010 neidentifikovanými platbami (bez určení účelu platby) částku 193 980 Kč, což podle jeho sdělení učiněného v průběhu řízení mělo představovat splnění platební povinnosti vůči žalobci za rok 2010 za všechny shora uvedené bytové jednotky. Žalobce si takto nespecifikovanými platbami v celkové výši 193 980 Kč zcela pokryl dlužné příspěvky na správu domu a pozemku a zbývající částku použil na částečnou úhradu nákladů za služby všech šesti bytových jednotek ve vlastnictví žalovaného, Z uvedeného a z obsahu spisu je tak zřejmé, že žalobce došlé nespecifikované platby použil nikoliv v souladu se zákonem, ale nejprve platby započtl na všechny své pohledávky z neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku a zbývající část, jež podle jeho tvrzení nedosahovala výše potřebné k úhradě služeb

podle jednotlivých vyúčtování vztahujících se k jednotlivým jednotkám, použil k částečné úhradě nákladů za služby všech šesti bytových jednotek ve vlastnictví žalovaného

14. Ze spisu a ze správně provedeného dokazování je rovněž zřejmé, že jednotlivá vyúčtování týkající se jednotlivých jednotek ve vlastnictví žalovaného trpí jednak v rozsahu haléřových chyb nesprávnými výpočty (zejména součiny jednotlivých položek) a dále jednotlivá vyúčtování trpí nesprávnými údaji o výši plateb žalovaného na jednotlivá vyúčtování, když žalobce použil nesprávně (v rozpru se zákonem, jak v této věci konstatoval Nejvyšší soud v rozhodnutí č. j. 26 Cdo 913/2019-279 ze dne 27. srpna 2019), peníze z žalovaným neidentifikovaných plateb v celkové výši 193 980 Kč na úhradu jednotlivých vyúčtování vázících se k jednotlivým bytovým jednotkám.

15. Z uvedeného a z obsahu spisu a zejména z jednotlivých vyjádření žalobce je tak z hlediska skutkového zřejmé, že žalobce nepochybně není již nadále schopen jednotlivá vyúčtování ve vztahu k žalovanému napravit. Je tomu tak jednak z důvodu názoru žalobce, že není třeba drobné chyby jednotlivých vyúčtování napravit, jednak pro odstup času a také proto, že ostatní členové SVJ své závazky na základě vyhotovených vyúčtování splnili. Dále proto, že podle žalobce není prakticky možné vyhotovovat všechna vyúčtování za rok 2010 nově a konečně i proto, že podle jeho názoru u takto složitých dokladů lze při žalobcem namítaném přepjatém formalismu soudů kdykoliv zpochybnit jakékoli vyúčtování, byť třeba v haléřové výši, s následkem v podobě závěru o nikoliv řádném vyúčtování jako celku a nesplatnosti vyúčtované požadované částky představované v projednávaném případě částkou převyšující 100 000 Kč.

16. Z hlediska právního odvolací soud vychází shodně se soudem I. stupně zejména ze ZVB, z občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (OZ), ze zák. č. 67/2013 a z vyhl. č. 372/2001 a rovněž konstatuje, že soud I. stupně posuzoval své správné závěry o skutkovém stavu v souladu s rozhodovací praxí ustálenou zejména Nejvyšším soudem, např. v jeho rozsudku sp. zn. 26 Cdo 913/2019 ze dne 27. 8. 2019, podle níž podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádné, přičemž 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. V souladu s uvedeným právním názorem i drobné vady vyúčtování řádově v haléřích mohou vést k právnímu závěru, že vyúčtování není řádné, a to ani z části a vyúčtované nedoplatky za služby poskytnuté ze strany SVJ tak nemohou být splatné.

17. Z uvedeného potom plyne, že závěr soudu I. stupně o tom, že nárok žalobce na úhradu vyúčtovaných služeb za rok 2010 není dosud splatný, je správný. Tímto závěrem však podle odvolacího soudu žádné obdobné řízení skončit nemůže.

18. Obecně odvolací soud zastává právní názor, podle něhož nemůže být pokládán za poctivý zdroj majetkového prospěchu, jestliže by se dostalo majetkového prospěchu členovi majetkového společenství (v daném případě ze zákona vzniklého SVJ) tak, že tento člen neuhradí SVJ služby, energie a media, ačkoli tyto služby byly spotřebovány jeho jednotkou (jednotkami) spravovanou SVJ společně s ostatními jednotkami a v důsledku toho by náklady na tyto služby, energie a media museli zaplatit ostatní členové SVJ.

19. Dále odvolací soud obecně vychází též z právního názoru, podle něhož je věcí soudu, aby podřadil žalobcem uplatněný nárok pod příslušné ustanovení zákona, a to bez ohledu na to, zda žalobce svůj nárok právně nekvalifikoval. To obecně souvisí se skutečností, že jestliže soud rozhoduje o nároku na plnění na základě skutkových zjištění, umožňujících podřadit uplatněný nárok po právní stránce pod jinou hmotněprávní normu, než jak ji uvádí žalobce, je povinností soudu podle příslušných ustanovení věc posoudit a o nároku rozhodnout, a to bez ohledu na fakt, jaký právní důvod požadovaného plnění uvádí žalobce. Jestliže na základě zjištěného skutkového stavu lze žalobci přiznat plnění, jehož se domáhá, byť z jiného právního důvodu, než

jak žalobce svůj nárok po právní stránce kvalifikoval, soud nemůže žalobu zamítnout, nýbrž musí žalobci plnění přiznat.

20. Konečně odvolací soud vychází z § 451 OZ, z něhož je zřejmé, že kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat (odst. 1 uvedeného ustanovení), přičemž bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (odst. 2 uvedeného ustanovení). Podle § 458 odst. 1 OZ musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

21. V souvislosti s uvedeným je odvolací soud obecně toho názoru, že bezdůvodné obohacení představuje (mimosmluvní) závazek, jehož obsahem je povinnost toho, kdo se obohatil, vydat to, oč se obohatil, a korespondující právo toho, na jehož úkor k obohacení došlo, požadovat vydání bezdůvodného obohacení. Předpokladem odpovědnosti za získané bezdůvodné obohacení není protiprávní jednání obohaceného ani jeho zavinění, nýbrž objektivně vzniklý stav obohacení, k němuž došlo způsobem, jenž právní řád neuznává; aktivní věcná legitimace k uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení svědčí subjektu, na jehož úkor bylo bezdůvodné obohacení získáno. Pasivně legitimovaným subjektem k vydání bezdůvodného obohacení je ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil. Je jím ten, jehož majetek se na úkor jiného neoprávněně zvětšil, popřípadě, u něhož nedošlo ke zmenšení majetku, které mělo po právu nastat. Jinými slovy řečeno, o obohacení jde tehdy, jestliže se plněním dostalo majetkové hodnoty tomu, komu bylo plněno, takže v jeho majetku se to projevilo buď zvýšením jeho aktiv, nebo snížením jeho pasiv.

22. Podle právního názoru odvolacího soudu výše uvedené ohledně správného závěru soudu I. stupně o nesplatnosti žalobcem uplatněné pohledávky v projednávané věci nemůže mít bez dalšího za následek zamítnutí žaloby jako nedůvodné, když obecné soudy mají povinnosti učinit vše pro spravedlivé řešení, jakkoliv se rozhodování v obdobných věcech může jevit složité.

23. V konkrétní projednávané věci žalovaný v roce 2010 nehradil způsobem daným stanovami a rozhodnutími shromáždění SVJ příspěvky do fondu oprav, když nesporně zasílal na účet žalobce blíže neidentifikované platby v souhrnné výši 193 980 Kč, když není sporu ani o tom, že tyto platby byly určeny na uspokojení všech pohledávek žalobce za žalovaným vzniklých z titulu platebních povinností vázících se ke shora uvedeným šesti bytům (zejména příspěvky do fondů zřizovaných SVJ a zálohy na služby spojené s užíváním uvedených šesti bytů) v roce 2010 ve vlastnictví žalovaného.

24. Odvolacímu soudu je ze spisu v projednávané věci i z úřední činnosti známo, že žalobce vede s žalovaným řadu dalších sporů o úhradu vyúčtování. Zároveň žalovaný nepopírá, že uvedené bytové jednotky jsou žalovaným nebo osobami, jež v uvedených jednotkách ubytovává, užívány a spotřebovávají tak služby spojené s jejím užíváním. Zamítnutí žaloby by podle odvolacího soudu v projednávané věci mělo za následek, že za vodu, teplo a další služby užívané žalovaným nebo osobami, jež v uvedených jednotkách žalovaný ubytovává, zaplatí ostatní vlastníci jednotek, kteří svou spotřebu řádně a včas SVJ uhradili.

25. Odvolací soud v této souvislosti zastává právní názor, podle něhož ochrana uživatele bytu, k níž směřuje právní úprava, nemůže mít za následek to, že budou postiženi poctiví řádně platící další členové SVJ. Takový výklad by byl zjevně nespravedlivý a nepožíval by právní ochranu.

26. V dané konkrétní projednávané věci z žalobních tvrzení vyplývá, což žalovaný s ohledem na shora uvedené ani nepopírá, že osoby obývající žalovaným vlastněné byty v roce 2010 (sám žalovaný nebo osoby, jež žalovaný ubytovával), užívaly v rozhodném zúčtovacím období uvedené bytové jednotky, spotřebovávaly služby spojené s užíváním bytů (topil v bytech, myly nádobí,

chodily po chodbách atd.), aniž za tyto služby SVJ plným rozsahu zaplatil žalovaný nebo ubytované osoby. Podle odvolacího soudu i v případě, kdy by nebyla vyhotovena řádná vyúčtování takových služeb, vzniklo žalovanému bezdůvodné obohacení, jež takto bezdůvodně obohacený musí žalobci vydat. Na tomto místě však odvolací soud podotýká, že obohacený není povinen platit úrok z prodlení do doby, dokud nebude jeho platební povinnost soudem stanovena, nebyla-li právně vypočtena ve vyúčtování.

27. Jestliže žalobce v projednávaném případě tvrdí a prokazuje, že nakoupil v roce 2010 služby media a energie a tyto byly členy SVJ spotřebovány a členy SVJ zaplacený, s výjimkou žalovaného, nelze s ohledem na uvedené podle právního názoru odvolacího soudu, žalobcův nárok, i přes správný závěr soudu I. stupně o nesplatnosti nedoplatku za služby, zamítnout bez toho, že by nedošlo k dokazování a k posouzení věci z hlediska možného bezdůvodného obohacení podle § 451 a násl. OZ. Je tomu tak s ohledem na uvedené proto, že podle odvolacího soudu by zdroj případného obohacení na straně žalovaného, jenž čerpal služby media a energie, byl zjevně nepoctivý, jestliže by se, jak tvrdí žalobce, odpovídajícím dílem žnepodílel na úhradě služeb medií a energií odebraných ve známém množství společenstvím vlastníků jednotek, když tyto služby media a energie od dodavatelů odebralo SVJ pro účely spotřeby svých členů, mezi nimi i žalovaného, přičemž členové SVJ tyto dodané služby media a energie skutečně spotřebovali. Jestliže by se některý z členů SVJ zdráhal uvedenou spotřebu služeb medií a energií připadajících na jeho jednotku (jednozky) zaplatit, vznikl by na straně neplatícího člena SVJ nepochybně zákonem nechráněný prospěch považovaný zákonem za bezdůvodné obohacení ve smyslu shora uvedeného ustanovení.

28. Z výše popsaného pohledu bude nutno v další fázi řízení věc posoudit z hlediska možného bezdůvodného obohacení zvláště ve vztahu ke každé bytové jednotce a následně souhrnně ve vztahu k celému uplatněnému nároku a to ve shodě s dlouholetou soudní praxí (např. rozsudek uveřejněný pod R 78/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

29. V souvislosti s uvedeným právním důvodem bude nutno, jak bylo naznačeno shora, provést rozsáhlé dokazování týkající se předmětného roku 2010 zejména ohledně rozsahu SVJ odebraných a uhrazených služeb medií a energií, ohledně rozsahu platební povinnosti připadající na žalovaného a ohledně rozsahu žalovaným uhrazených částek (podle návodu daného Nejvyšším soudem v jeho rozsudku č. j. 26 Cdo 913/2019-279 ze dne 27. srpna 2019 přiřaditelných k jednotlivým bytovým jednotkám). V případě setrvávání účastníků řízení na postojích vylučujících dohodu účastníků, se podle odvolacího soudu s vysokou pravděpodobností dokazování neobejde bez znaleckého zkoumání uvedených odborných otázek, a to též v případech, nebudou-li některé doklady s ohledem na odstup času k dispozici.

30. Dokazování ohledně výše žalovaným poskytnutého plnění na závazky vzniklé žalovanému v roce 2010 vůči SVJ v souvislosti s uvedenými bytovými jednotkami bude věcí žalovaného, přičemž správné určení žalovaným poskytnutých neidentifikovaných plnění bude nutno přiřadit k jednotlivým pohledávkám v souladu s uvedeným rozsudkem Nejvyššího soudu.

31. Prokázání množství a ceny společenstvím vlastníků jednotek odebraných služeb, medií a energií v roce 2010, jež byly následně odebrány členy SVJ a rozúčtovány členům SVJ, bude věcí SVJ.

32. Konečně odvolací soud ve vztahu k bezdůvodnému obohacení připomíná již shora naznačené, že podle jeho právního názoru je vlastník jednotky povinen podílet se na úhradě všemi členy SVJ spotřebovaných služeb, medií a energií v případě, jestliže vlastník bytové jednotky má možnost s bytovou jednotkou disponovat, zejména má-li možnost vstupu do bytové jednotky (má-li od ní klíče). Je nepodstatné, jak přitom vlastník s bytovou jednotkou nakládá, zda ji sám užívá, zda ji nechá ladem nebo zda ji dá k dispozici jiné osobě.

33. Ze všech těchto důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení (§ 219a odst. 2 o. s. ř.).

34. V dalším řízení soud I. stupně provede dokazování, jak bylo naznačeno shora, zejména k určení výše nákladů na služby, jež žalovaný od žalobce ve sporném zúčtovacím období čerpal a kolik žalobci na tyto služby žalovaný zaplatil, a to oří splnění poučovací povinnosti účastníkům podle § 118a o. s. ř. Nebude-li možné (např. s ohledem na poměr nákladů na případný znalecký posudek k výši žalované částky) zjistit přesnou výši obohacení žalovaného, zváží soud I. stupně určení výše nároku podle § 136 o. s. ř.

35. O náhradě nákladů řízení rozhodne soud prvního stupně v konečném rozhodnutí o věci (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 9. srpna 2022

JUDr. František Švantner
předseda senátu