



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Nadi Pínové a soudců JUDr. Jiřího Körblera a JUDr. Jany Tondrové ve věci

žalobce: **Společenství domu xxx**
IČO: xxx
sídlem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Robertem Tschöplem
sídlem Pod křížkem 428, 147 00 Praha 4

proti
žalovanému: **V.G.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Janem Kabešem
sídlem Na Jezerce 1047/15, 140 00 Praha 4

o zaplacení 131 264 Kč s příslušenstvím,

o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 30. září 2021, č. j.
25 C 240/2019-109,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 16 166 Kč k rukám advokáta Mgr. Ing. Jana Kabeše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 131 264 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % p. a. od 16. 5. 2019 do zaplacení (výrok I.) a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 40 777 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Ing. Jana Kabeše (výrok II.).
2. Takto soud prvního stupně rozhodl o žalobě na zaplacení částky 131 264 Kč s příslušenstvím, kterou se žalobce domáhal po žalovaném jako vlastníkovu dvou bytových jednotek (č. xxx. a č. xxx.) nacházejících se v domě č. p. xxx v xxx, jako nedoplatku za vyúčtování služeb a poplatků za období 2018/01 - 2018/12, a to ve výši 61 590 Kč připadající na bytovou jednotku č. xxx a nedoplatek ve výši 69 674 Kč připadající na bytovou jednotku č. xxx. Ačkoliv byl žalovaný žalobcem vyzván k úhradě, dlužné částky nezaplatil.
3. Žalovaný s žalobou nesouhlasil, namítal, že vyúčtování není řádné, je neúplné a nepřehledné, proto nelze rozklíčovat jeho obsah a ověřit správnost nároku žalobce. Jsou zde nesprávně uvedené koeficienty a součinitele pro přepočítání podlahové plochy, chybí uvedení celkové podlahové plochy domu a bytů, jsou uvedeny předepsané zálohy a nikoliv přijaté, chybí položka odvádění odpadních vod. Není ani zřejmé, jakým způsobem vznikla dlužná částka v průběhu let 2017, 2018 a 2019. V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu proto žalobci dosud nárok na úhradu případných nedoplatků na platbách za služby a energie dosud nevznikl. Žalovaný dále namítal, že dne 12. 11. 2018 a dne 28. 12. 2018 uhradil žalobci na vyúčtování 2x 10 268 Kč, tedy celkem 20 536 Kč. Konečně žalovaný namítal k započtení pohledávku vůči žalobci ve výši 152 699 Kč, kterou na něj postoupila společnost Aliquantum s.r.o., která v domě zajišťovala správu, provoz a částečné opravy domu.
4. Soud prvního stupně vyšel z toho, že bytové jednotky č. xxx xxx jsou ve vlastnictví žalovaného a že protokoly o vyúčtování služeb a poplatků za rok 2018 k těmto bytovým jednotkám obsahují tyto služby: voda, odpadky, společná elektřina, úklid, výtah, komíny, banka, pojištění, u každé služby předepsaná záloha – v jaké výši, skutečný náklad - výše, rozdíl – výše, je uveden fond oprav – předpis a kolik je předepsáno na poplatky a služby a celkové náklady na služby a poplatky, je uveden nedoplatek minulých období ke dni 31. 3. 2019, bez bližší specifikace, spotřeba vody k jednotce a počet osob v jednotce, orientační rozpis rozpočítání nákladů (voda rozpočítána podle naměřené spotřeby + dopočtená spotřeba společenství vlastníků, odpadky podle počtu osob, stejně tak společná elektřina, výtah, úklid, banka dle objektu a pojištění dle vlastnického podílu). Z vyúčtování není seznatelný celkový počet osob v domě, celkový počet objektů, ani dopočtené spotřeby společenství vlastníků.
5. Uvedená zjištění posuzoval soud prvního stupně podle zák. č. 67/2013 Sb., vyhl. č. 269/2015 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. s přihlédnutím k ustálené judikatuře Nejvyššího soudu týkající se otázky splatnosti nedoplatku z vyúčtování úhrad za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, a dovodil, že žaloba není důvodná. Uvedl, že vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši, není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování.
6. Vyúčtování, která žalobce žalovanému doručil, nejsou řádná, neboť neobsahují všechny předepsané náležitosti a není zřejmé, je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování totiž neobsahují výši nákladů na služby uvedenou pro celý dům a rozpočítání pro žalovaného, není

zřejmé, jak byly služby rozpočítány, není zřejmý celkový počet osob a bytových jednotek v domě, dále není zřejmé, jak byla dopočtena spotřeba společenství vlastníků na bytovou jednotku. Nakonec není vůbec specifikován nedoplatek minulých období ke dni 31. 3. 2019. Vyúčtování tak nejsou způsobilá vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování.

7. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a žalovanému, který měl plný úspěch, přiznal náhradu všech účelně vynaložených nákladů, sestávajících z nákladů na právní zastoupení advokátem v souhrnné výši 40 777 Kč.
8. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné a přípustné odvolání, v němž nesouhlasil s názorem soudu prvního stupně, že vyúčtování neobsahují všechny zákonem požadované náležitosti, když obsahují údaje o cenách za služby, množství dodaných služeb i nedoplatek z minulých období, jsou zde uvedeny i celkové výše přijatých záloh. Vyúčtování tak jsou přezkoumatelná a způsobilá založit splatnost nedoplateků žalovaného. Žalobce připustil, že vyúčtování jsou složitá, byla však vystavena profesionálním správcem nemovitostí, který vyúčtování služeb předkládá tisícům subjektů. Správce nemovitostí prováděl vyúčtování na základě skutečných odečtů v domě a prostřednictvím specializovaného software. Pokud soud prvního stupně nedohledal v předložených vyúčtováních některé zákonem požadované náležitosti, měl žalobce poučit, aby údaje dotvrdil či vysvětlil, případně ustanovit znalce, který by posoudil, zda je vyúčtování správné. Soud prvního stupně podle názoru žalobce rozhodl formalisticky, když nepřihlédl k tomu, že žalovaný vyúčtování nereklamoval a dokonce je na shromáždění vlastníků konaném dne 12. 6. 2021 schválil. Vyúčtování začal zpochybňovat až v rámci tohoto řízení. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě vyhovějí, případně aby jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
9. Žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného, když souhlasil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně. Připomněl, že vyúčtování musí obsahovat veškeré zákonem požadované náležitosti, a pokud některé z nich chybí, není možno to „dovysvětlit“ v rámci soudního řízení. Takové případné „dovysvětlení“ by na úplnost a správnost vyúčtování nemělo žádný vliv. Jediná možnost, jak zhojit vyúčtování, které není řádné, je vystavit vyúčtování nové, řádné, a to žalovanému opětovně doručit. Stejně tak na závěru o absenci podstatných náležitostí by nemohlo ničeho změnit ani znalecké zkoumání. Vyúčtování pak má být vyhotoveno tak, aby bylo srozumitelné vlastníkům jednotek, kterým je předkládáno, natož soudu, který je oprávněn je přezkoumat. Není pak pravdou, že by žalovaný vyúčtování nereklamoval, neboť dne 25. 4. 2020 zaslal ing. J. ze správcovské formy email obsahující námitky k vyúčtování. Ani v odpovědi na tento email mu však Ing. J. jednotlivé položky vyúčtování neosvětlil. Případná reklamační vyúčtování však nemá na věc samu žádný vliv.
10. Odvolací soud napadený rozsudek přezkoumal podle § 212 a násl. o. s. ř. včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
11. Soud prvního stupně zjistil skutkový stav v rozsahu potřebném pro rozhodnutí věci, z provedených důkazů zjistil odpovídající skutečnosti a věc i správně právně posoudil. Na zjištěný skutkový stav, který nebyl mezi účastníky sporný, správně aplikoval zák. č. 67/2013 Sb. a vyhl. č. 269/2015 Sb., jakož i přílehlavou judikaturu Nejvyššího soudu, k čemuž odvolací soud nad rámec soudem prvního stupně uvedeného dále odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. z. 26 Cdo 4637/2018. Se závěrem nalézacího soudu, že vyúčtování nejsou řádná, a proto nevyvolávají splatnost v nich uvedených nedoplateků, odvolací soud souhlasí. I odvolací soud má za to, že vyúčtování, která žalobce žalovanému doručil, neobsahují všechny předepsané náležitosti a z údajů v nich uvedených nelze vůbec ověřit, jsou-li žalovanému účtované ceny služeb ve správné výši. Podstatné náležitosti vyúčtování jsou uvedeny v § 7 zák. č. 67/2013 Sb. a v § 6 vyhl. č. 269/2015

Sb., žalobcem vystavené vyúčtování neobsahuje celkovou výši přijatých měsíčních záloh za služby (když obsahuje pouze zálohy předepsané, což však nemusí být totožné se zálohami přijatými), u rozpisu jednotlivých služeb není vůbec zřejmé, jaká je skutečná výše nákladů pro celý dům (je zde uvedeno několik kolonek, ale ani odvolacímu soudu není zřejmé, která z nich by to měla být) a jaká je výše nákladů pro danou jednotku, ani jak se k uvedeným částkám dospělo, když ve vyúčtování není u služeb, jejich výše závisí na počtu osob jednotku užívající, počet osob uveden, není ani zřejmé, co znamená a z čeho je tvořen nedoplatek minulých období a jak žalobce dospěl k celkové výši nedoplatku. Položky vyúčtování tedy nejsou nijak konkretizovány údaji o způsobu výpočtu. Odvolacímu soudu se vyúčtování jeví jako nesrozumitelné, nepřehledné a znemožňující jakoukoliv kontrolu jeho správnosti.

12. Námitka žalobce, že jej měl soud prvního stupně vyzvat k doplnění tvrzení či k vysvětlení údajů ve vyúčtování, případně že měl k posouzení správnosti vyúčtování ustanovit znalce, není důvodná. Vlastník jednotky musí být už z obsahu vyúčtování schopen zjistit minimálně takové informace, na základě kterých bude schopen rozpoznat, zda pronajímatelem požadovaná úhrada odpovídá jeho spotřebě či způsobu výpočtu této spotřeby tak, jak byl účastníky dohodnut nebo jak je stanoven právním předpisem. Nedostatky vyúčtování nelze nahradit dovysvětlením či doplněním chybějících údajů v rámci soudního řízení, ani jeho znaleckým přezkumem. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování obsahující všechny náležitosti a znějící na cenu ve správné výši. Tvrzení žalobce, že žalovaný vyúčtování nerozporoval či jej dokonce schválil, není rozhodné, neboť ani tyto skutečnosti by nemohly přivodit splatnost nedoplateků vyúčtovaných na základě vyúčtování, která nebyla řádná.
13. S ohledem na shora uvedené odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil, včetně správného výroku o nákladech řízení.
14. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaný byl v odvolacím řízení plně úspěšný, má proto právo na plnou náhradu nákladů řízení, spočívající v odměně advokáta za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání) po 6 380 Kč, ve dvou náhradách hotových výdajů po 300 Kč a v náhradě za daň z přidané hodnoty ve výši 2 806 Kč, celkem 16 166 Kč, které je žalobce v souladu s ust. § 149 odst. 1 o. s. ř. povinen uhradit k rukám právního zástupce žalovaného.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže Nejvyšší soud České republiky na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí prostřednictvím soudu prvního stupně dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 22. března 2022

Mgr. Nad'á Pínová v.r.
předsedkyně senátu