



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl JUDr. Janou Tondrovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce: **Společenství domu čp. 2770 k.ú. Žižkov**, se sídlem v Kaplsovně 2770, Praha 3, IČ 26472732, zastoupeného JUDr. Josefem Aujezdským, advokátem se sídlem v Praze 1, Opletalova 1535/4 proti žalovanému: **Z. P.**, nar. xxx, trvale bytem v xxx, zastoupenému JUDr. Ing. Petrem Petržilkem, Ph.D., advokátem se sídlem v Úvalech, Dvořákova 1624, o **49 296 Kč s příslušenstvím**,

**takto:**

- I. Žaloba, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobci 42 083 Kč s příslušenstvím **se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení **28 350 Kč** a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.
- III. Žalobce je povinen nahradit státu náklady řízení **16 450 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Městského soudu v Praze

**Odůvodnění:**

Žalobce se návrhem na vydání elektronického platebního rozkazu (dále jen „žalobou“) podanou dne 24.3.2013 domáhal na žalovaném zaplacení částky 49 296 Kč. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaný je členem žalobce a vlastníkem nemovitosti –jednotky xxx, zapsané na LV č. xxx v KN vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Žižkov. Žalovaný dlouhodobě neplní své závazky vyplývající ze zákona č. 72/1994 Sb. a nepřispívá na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku. Žalovaná částka se skládá z částky 17 136 Kč, což je částka určená na fond oprav dle měsíčních záloh 1 428 Kč, což za celý rok 2012 dělá právě 17 136 Kč, dále z částky 22 608 Kč představující měsíční zálohy 2 826 Kč za odebrané služby v měsících leden až srpen 2012 a částku 9 552 Kč představující měsíční zálohy 2 388 Kč za odebrané služby v měsících září až prosinec 2012. Na výzvu žalobce k úhradě dluhu žalovaný nereagoval.

Žalovaný ve svém odůvodnění odporu, který podal proti vydanému platebnímu rozkazu uvedl, že dne 11.6.2012 uhradil na účet, který je v návrhu na vydání el. platebního rozkazu uveden částku 124 551 Kč, kterou pokryl jak zálohy na rok 2012 tak i prostředky určené do fondu oprav za rok 2012. Nad to žalovaný poukázal na to, že mu nebylo zasláno vyúčtování záloh na služby a ani neobdržel metodiku zpracování ročního vyúčtování nákladů platnou pro rok 2012 a způsob stanovení výše fondu oprav s odůvodněním. Navrhl, aby soud žalobu zamítl.

K tomuto podání se žalobce vyjádřil tak, že částka 124 551 Kč byla určena na úhradu již vykonatelného rozhodnutí dle platebního rozkazu Obvodního soudu pro Prahu 3 č.j. 9 EC 64/2012 – 10. Tento platební rozkaz ze dne 25.4.2012 spolu s návrhem na jeho vydání byl soudu k důkazu předložen.

S ohledem na skutečnost, že došlo ze strany žalobce k vyúčtování záloh za rok 2012, vzal žalobce žalobu částečně zpět a soud řízení o částku 7 213 Kč usnesením ze dne 9.1.2015 č.j. 42 Cm 51/2014 – 101.

V tomto řízení soud učinil následující skutková zjištění.

Subjektivita žalobce byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku.

*Z listinného důkazu* – informace o jednotce vyplývá pasivní legitimace žalovaného, který je vlastníkem jednotky č. xxx v budově č.p. xxx v kat. území Žižkov – jiný nebytový prostor s podílem na společných částech domu xxx

*Z listinného důkazu* – přehled předpisů a plateb fondu oprav a záloh na služby u jednotky č. xxx rok 2012 - činila měsíční částka 1 428 Kč u fondu oprav a 2 826 Kč u záloh na služby v měsících leden až srpen a částku 2 388 Kč od září do prosince. Uhrazeno nebylo ničeho a dluh činil 49 296 Kč.

*Z listinného důkazu* – evidenční list – přehled plateb – vyplývá velikost nebytového prostoru žalovaného – 238 m<sup>2</sup> a celkové měsíční náklady 4 254 Kč, resp. 3 816 Kč.

*Z listinného důkazu* – vyúčtování služeb spojených s bydlením 01/01/2012 – 31/12/2012, které předložil žalovaný, je prokázáno, že bylo vystaveno dne 13.5.2013, započítává se plocha pro ústřední topení 23,80 m<sup>2</sup>. Vyúčtování záloh za rok 2012 ze dne 30.4.2013, které bylo žalovanému doručeno 4.6.2013 bylo reklamováno dopisem ze dne 25.6.2013, kde žalovaný nesouhlasí s výpočtem základní složky za teplo, neboť jednotka je vytápěna na základě dodávky od PRE. Ve vyúčtování je uveden termín, do kdy lze uhradit nedoplatky – 31.8.2013. Žalovaný dále doložil email ze dne 19.6.2013, kterým Monika S. reaguje na reklamaci žalovaného s tím, že časově není schopna ji vyřídit, ale informace zašle.

*Z listinného důkazu* – reklamacie žalovaného ze dne 25.6. 2013 má soud za prokázané, že žalovaný reklamoval u společnosti E.J.E – R.O spol. s r. vyúčtování za rok 2012.

*Z listinného důkazu* – prohlášení vlastníka je prokázáno, že předmětná jednotka č. xxx je nebytovým prostorem o velikosti 238 m<sup>2</sup>, nachází se v 1 np. a není u ní zapsáno žádné těleso ÚT.

*Z listinného důkazu* – informace o poloze radiátoru je patrné, že žalovaný sdělil v roce 2003, že se v jednotce žádný radiátor nenachází a vytápění je zajištěno dodávkou elektřiny na nákladě smlouvy s PRE.

*Z listinného důkazu* – stanovy žalovaného, je v článku XI. stanoven způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a úhrady služeb, které stanoví, že povinností žalobce je ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

*Z listinného důkazu* – tabulka naměřených hodnot tepla z roku 2002, rozúčtování služeb za rok 2002, faktury č. 91/01194, fotografií odříznutého napojení na ústřední vytápění, plánkem jednotky s označenou šachtou s měřiči žalobce prokazuje, že v jednotce byly umístěny radiátory a prováděno měření tepla.

*Z listinného důkazu* – ze závěru znaleckého posudku ze dne 14.9.2015, který zpracoval Ing. Milan Fiala, znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací úhrady nákladů za poskytované služby v oblasti dodávek tepla, teplé užitkové vody a studené vody má soud za prokázané, že vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu v předmětné věci bylo provedeno nesprávně, neobsahuje předepsané náležitosti ve správné hodnotě. Metodika vyúčtování je dána vyhláškou č. 372/2001 Sb. a jakékoliv odchylky od tam daného způsobu jsou v rozporu s touto vyhláškou. Znalec své stanovisko obhájil i při ústním jednáním před soudem. K dispozici měl spisový materiál, podklady z archivu stavebního odboru a provedl místní šetření.

Znalec k vyúčtování za rok 2012 uvedl, že je špatně vyhotoveno a to z důvodu, že je v něm uvedena hodnota započitatelné podlahové plochy 23,8 m<sup>2</sup>, která však nemůže být správná, neboť by odpovídala koeficientu 0,1 (podle přílohy 1, bod A, odst. 2 vyhl.č. 372/2001). Tento koeficient však vzhledem k situaci v domě není správný. Z toho důvodu je chybně stanovena i započitatelná podlahová plocha nebytové jednotky.

Znalec se dále vyjádřil k otázce způsobu vytápění jednotky a zda se na ni má vztahovat vyúčtování. Skutečnosti, které zjistil, v posudku nehodnotil, nicméně zjistil, že se původně s tímto prostorem jako jednotka nepočítalo, dodatečně byl kolaudován jako jedna místnost a následně rozdělen příčkami, prostory měly být vytápěny ústředním topením, k jednotce jsou vedeny odbočky tepelného rozvodu, otvory byly zazděny ze strany z jednotky, jednotka je vytápěna přímotopy. Při ústním jednání pak uvedl, že projektová a technická připravenost počítala s ústředním vytápěním a tím i povinností za odběr tepla platit.

Po zhodnocení provedených důkazů má soud za prokázané, že žalovaný je vlastníkem nebytové jednotky nacházející se v ul. xxx č.p. xxx, je členem žalobce a v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů účinného do 31. 12. 2013 je povinen se podílet na nákladech spojených se správou domu. O tomto ostatně ani sporu mezi účastníky nebylo. Žalovaný však brojí proti vyúčtování spotřeby tepelné energie, a to vzhledem k tomu, že bytová jednotka žalovaného je odpojena od ústředního vytápění, tím se však přesto podílí na vytápění a temperování domu jako celku svým podílem základní složky nákladů podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. Z provedených důkazů soud zjistil, že žalovanému bylo předloženo vyúčtování za rok 2012, proti kterému zaslal reklamaci. Jak byla vyřízena však doloženo není. Znalec pak uzavřel, že vyúčtování nebylo správně vyhotoveno.

Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu, mimo jiné rozsudku ze dne 26.11.2003, sp.zn. 21 Cdo 803/2002 - *Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (cen a záloh za dodávku tepla a teplé užitkové vody) může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen 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. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, nestává se vyúčtovaná částka splatná, a to ani z části. Pokud tedy dospěl znalec k závěru, že vyúčtování není správné, kdy zejména poukázal na nesprávně použitý koeficient pro stanovení započitatelné podlahové plochy, který vyplývá z přílohy 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb. která jasně stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění, nemohla nastat splatnost vyúčtování. Do doby než bude vyúčtování správně stanoveno, nelze žalobou úspěšně po žalovaném požadovat úhradu případného nedoplatku. Z těchto důvodů byla žaloba zamítnuta.*

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů řízení, proto soud uložil žalobci, který v řízení nebyl úspěšný, aby zaplatil žalovanému na nákladech řízení částku ve výši 28 350 Kč. Náklady řízení tvoří mimosmluvní odměna advokáta žalovaného ve výši 25 650 Kč za 6 úkonů právní služby po 3 100 Kč stanovená z tarifní hodnoty předmětu sporu (§ 6 odst. 1, § 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ a vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů) převzetí zastoupení, odpor proti platebního rozkazu a jeho odůvodnění, vyjádření k výzvě soudu ze dne 24.7.2013, účast na jednání dne 2.10.2014, vyjádření ze dne 5.11.2014 a účast na ústním jednání dne 5.11.2014, a za 2 a půl úkonu právní služby po 2 820 Kč z tarifní hodnoty po částečném zpětveztí, (§ 11 odst. 1 písm.d/, g/, - ústní jednání dn 19.11.2015 a 17.12.2015, § 11 odst. 2 písm. d/ - námitky portí znalci); částka 2 700 Kč, která představuje režijní paušály za těchto 9 úkonů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhlášky. Náhrada nákladů řízení se platí do rukou advokáta účastníka, jemuž byla přisouzena náhrada nákladů řízení (§ 149 odst. 1 o. s. ř.). Výrok je v části ohledně lhůty k plnění odůvodněn ustanovením § 160 o. s. ř.

Podle ust. § 148 odst. 1 o. s. ř. má stát podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Náklady státu vzniklé v předmětném řízení představují částku uvedenou ve výroku tohoto usnesení jako odměnu znalci za podaný znalecký posudek.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného a to písemně ve dvou stejnopisech. Nebudou-li povinnosti uložené tímto rozsudkem splněny dobrovolně, lze navrhnout výkon tohoto rozhodnutí.

V Praze dne 17. prosince 2015

JUDr. Jana Tondrová v. r.  
samosoudkyně

Za správnost:  
Magdalena Strnadová