



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře – rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Roberta Ožvalda a soudců JUDr. Ivany Kosové a Víta Jakšiče v právní věci žalobců **a) Ing. J. K.**, nar. XX.XX.XXXX, **b) A. K.**, nar. XX.XX.XXXX, oba bytem XXXXX, XXXXXXXX XXXX, oba zast. Mgr. Michalem Žibřidem, DiS., advokátem se sídlem Sezimovo Ústí, nám. T. Bati 424, proti žalovanému **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2328 a 2329 Buzulucká, Tábor**, se sídlem Tábor, Buzulucká 2329, IČ 26064545, zast. Mgr. Filipem Švarcem, advokátem se sídlem Tábor, Palackého 358, o zaplacení 11.000,- Kč s přísl., o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Táboře ze dne 15.12.2017 č.j. 4 C 105/2017-111

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **m ě n í** tak, že žaloba na uložení povinnosti žalovanému zaplatit žalobcům 11.000,- Kč s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, od 22.1.2017 do zaplacení, se zamítá.
- II. Žalobci jsou povinni nahradit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů v částce 19.470,- Kč k rukám Mgr. Filipa Švarce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Citovaným rozhodnutím soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobcům 11.000,- Kč spolu s přesně specifikovaným poplatkem z prodlení a také povinnost nahradit jim náklady řízení ve výši 33.884,40 Kč. Žalovanou částku žalobci uplatňovali z titulu pokuty dle § 13 odst. 1 zák.č. 67/2013 Sb. (dále jen zákona o službách) za porušení povinnosti poskytnout řádné vyúčtování členům SVJ, když vyúčtování nákladů za užívání bytu za rok 2014 sice včas obdrželi, ale je nepřehledné a nepřezkoumatelné. Žalovaný se žalobou nesouhlasil, neboť dle jeho názoru vyúčtování obsahuje veškeré náležitosti a informace požadované zákonem. Žalobci skutkově vymezili obsahem žaloby i podáním ze 4.1.2017 jednotlivé položky, které vyúčtování dle nich neobsahuje buď vůbec či neurčitě a neúplně, nebo naopak obsahuje položky, které obsahovat nemá. Soud I. stupně k tomuto v první řadě přijímá právní názor, že sankce dle § 13 odst. 1 zákona o službách se může vztahovat pouze a jediné na služby spadající pod tuto právní úpravu. Ty jsou vymezeny v § 3 odst. 1, přičemž se jedná o výčet demonstrativní, takže je nutno podpůrně vyjít i z vyhl.č. 372/2001 Sb. (dále jenom vyhlášky) účinné do 31.12.2015, konkrétně § 7 odst. 2. Žalobci vytýkali, že vyúčtování neobsahuje celkovou výši přijatých záloh. Žalovaný odkazuje na kolonku „předepsané zálohy“ ve vyúčtování. Ta obsahuje částky, které představují součet předepsaných (a tudíž předpokládaných) záloh. Jelikož existuje rozdíl mezi zálohou předepsanou a zálohou skutečně zaplacenou a jelikož dle § 7 odst. 2 zákona o službách musí poskytovatel služeb ve vyúčtování uvést mimo jiné skutečnou výši přijatých měsíčních záloh za služby, není vyúčtování provedeno v souladu se zákonem (soud I. stupně v tomto směru odkazuje i na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1261/2015). Dále dle žalobců vyúčtování neobsahuje výši nákladů na jednotlivé položky za celý dům. Dle žalovaného takové údaje vyžaduje vyhlášky pouze u nákladů na otop a teplou užitkovou vodu, což vyúčtování obsahuje. Dle soudu I. stupně je však nutno vycházet zase z § 7 odst. 2 zákona o službách, který ukládá uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, čímž je myšleno všech poskytovaných služeb. Žalobci dále namítali absenci údajů o počtu osob rozhodných pro vyúčtování za celou zúčtovací jednotku, dle žalované nejde o povinný údaj. Soud I. stupně vyšel z § 2 písm. a) vyhlášky, který vymezuje pojem zúčtovací jednotky. Dále pak z § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky, dle něhož ve vyúčtování vlastník uvede, v případě poskytování teplé užitkové vody, průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období. Údaj ve vyúčtování obsahující pouze počet osob v konkrétní bytové jednotce proto není rovněž dostatečný. Další námitce žalobců o absenci údaje o výši spotřebované vody ve společných prostorách domu se žalovaný bránil tím, že rovněž nejde o podstatnou náležitost, když náměr ve společných prostorách není uveden ve vyúčtování také z důvodu jeho rozúčtování dle § 6 odst. 3 vyhlášky. Z dopisu SBD Tábor z 8.12.2014 a z listin týkajících se rozúčtování ročních odečtů podružných elektroměrů a vodoměrů zjistil soud I. stupně kromě jiného, že tabulka ročních odečtů obsahuje rozpis pro SVJ č. 2328 o roční spotřebě studené vody pro výrobu teplé užitkové vody ve výši 581 m³, což koresponduje s údajem o tomto ve vyúčtování za rok 2014. Z tohoto vyúčtování ale již nevyplývá způsob výpočtu, přičemž zde nelze vycházet z § 6 odst. 3, ale z § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky. To také způsobuje nepřezkoumatelnost vyúčtování. Pokud jde o chybějící údaj o nákladech na spotřebovanou elektrickou energii zařízeními jiných subjektů (poskytovatel kabelové televize a internetu), vyúčtování této

položky neukládá ani zákon o službách ani vyhláška, takže žalovaný zákonnou povinností neporušuje. Žalobci dále namítali, že vyúčtování neobsahuje vyúčtování nákladů na měření a servis teplé užitkové vody a studené vody. Ve vyúčtování je uveden údaj o výši zálohy i výši nákladu, s nulovým výsledkem, z vyúčtování však nevyplývá, jaký byl celkový náklad, takže opět není možnost si výsledek překontrolovat. Tato položka je však mimo služby dle zákona a nemůže být tedy sankcionována pokutou. Stejný závěr pak činí soud I. stupně u poslední námitky o absenci údajů ve vyúčtování, kterou je položka vyúčtování dlouhodobých záloh na správu domu. Žalobci požadovali pokutu také za uvedení položek ve vyúčtování, které tam být nemají. Jedná se o poplatky SIPO a SVAZ, které nejsou nákladem společenství na správu domu a pozemku, vadný výpočet položky „správa“, vadný výpočet položky „STV pro teplou užitkovou vodu a pro studenou vodu“, neoprávněně vybírané dlouhodobé zálohy na příspěvky na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu od 1.3.2014. Dle okresního soudu jde o položky, které dle zákona ve vyúčtování být nemusí, současně se nejedná o službu ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o službách, takže nelze na ně aplikovat ustanovení o pokutě. Na základě těchto skutečností činí soud I. stupně závěr o tom, že minimálně u 4 položek ve vyúčtování za rok 2014 nelze provést kontrolu správnosti z důvodu absence dalších údajů, což je v rozporu s § 1436 odst. 2 o.z. a § 7 odst. 2 zákona o službách. Zabýval se přitom otázkou, zda také žalobci postupovali v souladu se zákonem o službách. Zjistil, že vyúčtování jim bylo doručeno 24.4.2015. Dne 11.5.2015 podal žalobce žalovanému námitky, ve kterých sdělil, že vyúčtování je nepřezkoumatelné, neurčité a nekontrolovatelné. Již dopisem z 24.3.2015 žalobce žádal o doložení nákladů a způsobu rozúčtování a stanovení výše záloh na služby a správu domu za rok 2014. Na žádný z těchto dopisů žalovaný nereagoval ve lhůtě stanovené v § 8 odst. 1, 2 zákona o službách, odpovídá na ně až dopisem z 9.11.2015 tak, že veškeré námitky byly s konečnou platností vyřešeny rozsudkem Okresního soudu v Táboře ze 4.6.2014 č.j. 23 C 63/2015-120 a pokud jde o doložení podkladů pro vyúčtování za rok 2014, dle pozvánky před schůzí SVJ dne 24.4.2015 byly tyto údaje k nahlédnutí před touto schůzí. Pozvánka obsahovala možnost nahlédnout do dokumentu 60 minut před začátkem schůze. Žalobci na tomto shromáždění nebyli, proto do podkladů nahlédnout nemohli, navíc problematika překontrolování podkladů je natolik složitá, že uvedená doba je zcela nedostačující. Z těchto důvodů soud I. stupně uzavřel, že žalovaný porušil svou povinnost uloženou mu zákonem a je namístě uložit mu za takové jednání pokutu dle § 13 odst. 1 zákona o službách ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. V daném případě žalobci požadují uložení pokuty od 1.5.2015 do 18.8.2015, což představuje 110 dnů po 100,- Kč, tedy 11.000,- Kč. Z těchto důvodů bylo žalobě plně vyhověno, včetně poplatků z prodlení. Žalovanému byla uložena povinnost nahradit žalobcům účelně vynaložené náklady v souladu s § 142 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolání žalovaný, který žádal změnu rozsudku tak, aby žaloba byla zamítnuta. V rozsáhlém odůvodnění rozebírá všechny sporné položky a v zásadě s argumentací, která byla uplatněna již před soudem I. stupně, nesouhlasí se závěry, ve kterých soud I. stupně dal za pravdu námitkám žalobců. Ohledně chybějícího údaje o celkové výši přijatých záloh uvádí, že dikce zákona nehovoří o zálohách zaplacených, ale o zálohách přijatých. Tou je nutno rozumět i zálohu předepsanou. Neuhrazené zálohy žalovaný samostatně uplatňuje. Pokud by měl provádět vyúčtování na zálohy zaplacené, na několika příkladech žalovaný rozvádí, že by byl výsledek vždy zkreslen a nebylo by možné učinit relevantní závěr, kolik má být výsledek vyúčtování. Soud I. stupně vycházel ryze

z jazykového výkladu a nevzal v úvahu další okolnosti s tím související. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1261/2015 má odlišný základ sporu. Obdobně chybný výklad přijal dle žalovaného soud I. stupně také u námitky o chybějícím údaji o výši celkových nákladů na služby za celý dům, protože z § 7 odst. 2 zákona o službách nevyplývá, že by vyúčtování mělo obsahovat celkovou výši nákladů i na jiné služby než na teplo a teplou užitkovou vodu, jak to stanoví vyhláška. Pokud jde o otázku uvedení údaje o počtu osob rozhodných pro celou ZUJ, je takový údaj klíčem k rozúčtování pouze v případě, kdy nejsou instalovány vodoměry a je nutno postupovat dle § 5 odst. 6 vyhlášky. V celém domě však indikátory měření jsou instalovány, takže rozúčtování probíhá dle § 5 odst. 4 vyhlášky, tudíž údaj požadovaný soudem I. stupně dle § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky o počtu osob pro celou ZUJ je nadbytečný. Ohledně údaje o výši vody spotřebované ve společných prostorách bylo doloženo, že celkový náměr za ZUJ 581 m³ byl rozúčtován dle náměrů jednotlivých bytových jednotek. Jiný možný klíč rozúčtování není možný. Pokud přitom soud I. stupně dovozuje, že je namístě vycházet z § 7 odst. 2 písm. d) a nikoliv z § 6 odst. 3 vyhlášky, jde o nepochopení obsahu těchto ustanovení. V § 5 a § 6 vyhlášky jsou zakotveny způsoby rozúčtování mezi jednotlivé spotřebitele, § 7 naopak stanoví náležitosti písemného vyúčtování. To znamená, že poskytovatel služeb nejdříve musí provést rozúčtování dle § 5 nebo § 6 vyhlášky a pak provede vůči konečnému spotřebiteli vyúčtování dle § 7 vyhlášky. Navíc je žalobcům známa skutečnost, že odběrné místo vody ve společném prostoru není volně přístupné a v roce 2014 zde byly veškerá spotřeba použita třetím subjektem provádějícím rekonstrukci domu. V závěru pak žalovaný rozvádí znovu, že jednání žalobce je účelové a soud I. stupně se nevypořádal s argumentací o rozporu jeho jednání s dobrými mravy. Žalovaný je přesvědčen, že odpovědí na dopis žalobce z 24.3.2015 bylo projednávání sporu 23 C 63/2015 a následný výrok soudu, navíc v té době žalobce ještě nemohl rozporovat vyúčtování, které neobdržel. Žalobci mohou dle stanov SVJ kdykoliv nahlížet do podkladů týkajících se společenství a žádat o pořízení kopií, o to nikdy nepožádali. Žalovaný pak rozvádí další přehled korespondence mezi účastníky v roce 2015.

Žalobci v rovněž rozsáhlém vyjádření k odvolání nesouhlasí ani částečně s odvolací argumentací, rozhodnutí okresního soudu pokládají za věcně správné a navrhují jeho potvrzení. Mají za to, že § 7 odst. 1 zákona o službách jednoznačně stanoví, že ve vyúčtování je nutno uvést zálohy přijaté. Tím není požadováno vyčíslení přijatých záloh za jednotlivé druhy služeb, požaduje se ve vyúčtování uvést pouze a jenom celkovou výši všech přijatých záloh. Žalobci pak uvádějí další případy, na základě kterých nemůže v tomto směru uplatněná argumentace žalovaného obstát. To se týká i názoru, že výše nákladů na celý dům nemusí být ve vyúčtování uvedena, což popírá smysl a účel zákona o službách. Ve smyslu § 7 odst. 2 tohoto zákona musí vyúčtování obsahovat výčet všech údajů, podle kterých příjemce služeb získá informace o všech potřebných použitých vstupních hodnotách. Zákon o službách přitom rozlišuje náklady na služby, tedy náklady, které nese poskytovatel služeb při jejich zajišťování pro příjemce služeb, a náklady za služby, tedy poměrné náklady, které nesou jednotliví příjemci služeb. Pokud vyúčtování u jednotlivé služby neobsahuje všechny potřebné veličiny, pak není příjemcem služeb kontrolovatelné, jako např. u položky „provoz výtahu“. Ohledně spotřeby vody ve společném prostoru bylo prokázáno, že ne veškerou nákladovou spotřebovala a hradila zhotovitelská firma, část vody byla rozdělena mezi majitele bytů podle spotřeby naměřené na bytových vodoměrech. Tvzení žalovaného o dobrých mravech je irelevantní. Žalobce zastával funkci pověřeného vlastníka od ledna 2010 do dubna 2012.

Zákon o službách byl účinný od 1.1.2014 a tato žaloba je posledním pokusem žalobců donutit žalovanou k postupu dle zákona při vyúčtování.

Podle § 212 o.s.ř. přezkoumal odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu a po projednání věci dospěl k závěru, že odvolání je opodstatněné, byť z jiných než uplatněných důvodů.

Podle § 13 odst. 1 zák.č. 67/2013 Sb. ve znění platném do 31.12.2015 jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.

Již z dikce tohoto ustanovení - „...povinnost upravenou tímto zákonem...“ - ve spojení s vymezením předmětu tohoto zákona, jak plyne z § 1 odst. 1, 3 zákona je zřejmé, že povinnost uvedená v § 13 odst. 1 zákona se může týkat pouze služeb zajišťovaných poskytovatelem příjemci služeb v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Potud je správný právní názor vyslovený soudem I. stupně v napadeném rozsudku, který je však pro potřeby tohoto řízení, jehož předmětem je právě uložení pokuty dle § 13 odst. 1 zákona, neúplný a tudíž nesprávný. Dikce zákona nehovoří jenom o nesplnění povinnosti upravené tímto předpisem, ale výslovně o nesplnění povinnosti „ve stanovené lhůtě“, přičemž i další text tohoto ustanovení spojuje nesplnění povinnosti se lhůtou – „...ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě ...“, „... k nesplnění lhůty došlo ...“.

Stejný právní náhled na výklad zákona lze dovodit i v odborné literatuře. Dle článku Mgr. Martina Prokeše „K zákonu o službách spojených s užíváním bytů“, část II. (zdroj ASPI pod č. LIT47302CZ) § 13 odst. 1 zákona „zakotvuje jako obecnou sankci za: - prodlení s plněním povinnosti, - upravené zákonem o službách, - ve stanovené lhůtě, pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. Penalizována jsou porušení následujících povinností: - provést vyúčtování a doručit jej příjemci služeb do 4 měsíců od konce zúčtovacího období (§ 7 odst. 1 a 2 zákona), - umožnit nahlédnutí do podkladů k vyúčtování nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období (§ 8 odst. 1 zákona), - podat námitky včas (§ 8 odst. 2 zákona), - vyřídit námitky nejpozději do 30 dnů od jejich doručení (§ 8 odst. 2 zákona) a - oznámit bez zbytečného odkladu změnu počtu osob rozhodných pro zúčtování (§ 12 zákona). U ostatních povinností s nepeněžitým plněním není zákonem stanovena lhůta ke splnění, kterou by bylo možné porušit.“

Vzhledem k tomu odvolací soud v právní rovině uzavírá, že pokutu stanovenou v § 13 odst. 1 zákona lze uložit pouze za nesplnění výše uvedených povinností ve stanovené lhůtě. Předmětem řízení však není žádný skutek, který by spočíval v nedodržení lhůty pro některou z těchto povinností.

Podle skutkových tvrzení žaloby trpí vyúčtování za rok 2014 provedené dle § 7 zákona nedostatky „spočívající zejména v nepřehlednosti a nepřezkoumatelnosti“, které jsou následně pod bodem 1) a 2) konkrétně vymezeny jako položky, které neobsahuje resp. obsahuje v rozporu se zákonem, takže „vyúčtování 2014 není provedeno v souladu se zákonem. Pro

jeho nepřezkoumatelnost nelze mít za to, že SVJ splnilo své povinnosti uložené mu zákonem“. Ve shodě s tím žalobci v Replíce z 31.7.2017 „konstatují a níže uvádějí důvody, ze kterých je zřejmé, že vyúčtování za rok 2014 není vyhotoveno v souladu se zákonem, kdy ho nelze kontrolovat a ověřit jeho správnost.“ Při prvním jednání dne 18.8.2017 dle protokolu o něm se obě strany shodly, že „otázka řešení, zda byly námitky podány či nikoli, je irrelevantní s ohledem na tom, že žalobci rozporují správnost a přezkoumatelnost vyúčtování za rozhodné období.“ Na tomto vymezení skutku setrvali žalobci i v Závěrečném návrhu z 5.12.2017, v němž uvedli, že „zákonná pokuta vznikla z důvodu porušení povinnosti žalované, která v rozporu s § 7 řádně nevyúčtovala žalobcům služby za období 2014, ...a to z důvodu, že neobsahuje zákonem požadované náležitosti a dále, že z obsahu vyúčtování 2014 nelze kontrolovat konečný výsledek.“

S věcnou nesprávností vyúčtování však zákonná úprava v § 13 odst. 1 nespojuje právo požadovat pokutu. Nic jiného předmětem žaloby nebylo. Už proto musel odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. přistoupit ke změně rozsudku soudu I. stupně tak, že se žaloba v celém rozsahu zamítá. Je pak již nadbytečné zabývat se jakýmkoliv dalšími otázkami, které byly některým z účastníků uplatněny a které řešil soud I. stupně. Pouze v rámci předcházení sporů odvolací soud podotýká, že s ohledem na charakter daného vztahu, s ohledem na rozpory vesměs formálního, nikoliv finančního rázu mezi účastníky, jakož i s ohledem na to, že jakékoliv rozhodnutí soudu o dílčí otázce jim patrně nevyřeší všechny vzájemné neshody (a náklady řízení převyšují jeho předmět), by se obě strany měly snažit najít kompromisní rozumné mimosoudní východisko ze vzniklých neshod.

Podle § 224 odst. 2 o.s.ř. bylo rozhodováno o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Podle konečného procesního výsledku uspěl v řízení žalovaný a vzniklo mu dle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů. Nejsou dány z hlediska poměrů účastníků či okolností případu žádné mimořádné důvody pro užití § 150 o.s.ř. Za účelné na straně žalovaného lze pokládat tyto úkony právní služby: převzetí zastoupení, Vyjádření k žalobě z 21.6.2017, Poznámky k replíce žalobců ze 16.8.2017- jenom z důvodu, že v Replíce žalobců je proti žalobě obsažena další argumentace, účast u jednání 18.8.2017 a 26.9.2017- přesahující 2 hodiny, Doplnění žalovaného č. 2) - pouze s ohledem na poskytnutí koncentrační lhůty ze strany soudu a za část podání s tímto související, účast u jednání 5.12.2017 a účast při vyhlášení rozhodnutí 15.12.2017. Za účelný úkon již nelze pokládat Doplnění žalovaného z 18.9.2017, protože na Repliku žalobců reagoval žalovaný již podáním ze 16.8.2017 a také v průběhu jednání 18.8.2017, případnou další argumentaci mohl přednést u následného jednání 26.9.2017. Na straně žalovaného jde tak celkem o 8 úkonů právní služby za 1.540,- Kč a 1 úkon v poloviční sazbě 770,- Kč, k tomu přistupuje 9 režijních paušálů po 300,- Kč, vše dle vyhl.č. 177/96 Sb. Celkové účelné náklady na straně žalovaného v řízení před soudem I. stupně jsou tak 15.790,- Kč. V odvolacím řízení pak byly učiněny 2 úkony právní služby za 1.540,- Kč a 2 režijní paušály za 300,- Kč, což je celkem 3.680,- Kč. Celkovou částku 19.470,- Kč jsou žalobci povinni uhradit žalovanému v souladu s § 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o.s.ř. k rukám zástupce žalovaného do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

V Táboře dne 19.04.2018

Za správnost vyhotovení:
Eva Chomátová

JUDr. Robert Ožvald v.r.
předseda senátu