



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyně Mgr. Janou Traxlerovou v právní věci

žalobce: **Spolek Jírovceva 87**, IČO 68520484,  
se sídlem Jírovceva 2118/87, 370 04 České Budějovice,  
zastoupen Mgr. Janem Úlehlou, advokátem  
se sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice

proti  
žalované:



**o zaplacení částky 98 161 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci částku 98 161 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z této částky od 24. 3. 2018 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 149 954,30 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se po žalované domáhá zaplacení částky 98 161 Kč s příslušenstvím představující úhradu za žalobcem poskytnutá a žalovanou spotřebovaná plnění (energie a služby) v souvislosti

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

s bydlením žalované v domě [REDAKCE], který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] (dále jen služby). Dále tato částka zahrnuje zákonný podíl žalované na nákladech spojených s údržbou předmětného domu, jehož je žalovaná spoluvlastníkem s podílem [REDAKCE], vše za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016. Žalobce dále uvádí, že zajišťuje od spoluvlastníků uvedeného domu, mezi něž patří i žalovaná, vybírání úhrad na plnění spojená s užíváním jednotlivých bytů v domě, jakož i vybírání příspěvků do tzv. fondu oprav s tím, že žalobce jednotlivým dodavatelům energií a služeb provádí přímé platby za tato plnění na základě dodavatelských smluv uzavřených mezi žalobcem a těmito dodavateli. Konkrétně se jedná o smlouvu s [REDAKCE] ohledně dodávek vody a odpadních vod, se společností [REDAKCE] na dodávku elektřiny ohledně osvětlení společných prostor domu, s [REDAKCE] ohledně dodávky a odběrů tepla a teplé užitkové vody a [REDAKCE] ohledně komplexního servisu výtahů, s družstvem [REDAKCE] smlouvu o dílo ohledně úklidu a se [REDAKCE] mandátní smlouvu ohledně správy domu. Žalovaná jako vlastník spoluvlastnického podílu užívá bytovou jednotku o velikosti [REDAKCE] v uvedeném domě č. p. [REDAKCE]. Vzhledem k tomu, že nic nehradí za žalobcem poskytované služby, které čerpá, jí z vyúčtování její spotřeby služeb vznikl nedoplatek za rok 2014 ve výši 31 688,83 Kč, za rok 2015 ve výši 24 383,90 Kč a za rok 2016 ve výši 27 244,99 Kč. Na nákladech spojených s údržbou, opravami a provozem společné nemovité věci bylo z účtu žalobce uhrazeno za rok 2015 celkem 254 360 Kč, podíl žalované na této částce s ohledem na její spoluvlastnický podíl je představován částkou 10 530,54 Kč. Stejně tak na nákladech spojených s údržbou, opravami a provozem společného domu bylo z účtu žalobce uhrazeno za rok 2016 celkem 104 173 Kč, podíl žalované je pak představován částkou 4 312,77 Kč. Celkový dluh žalované je tedy představován částkou 98 161 Kč, neboť o tuto částku se žalovaná na účet žalobce bezdůvodně obohatila. Žalovaná tuto částku neuhradila ani přes zasloupanou předžalobní výzvu.

2. Žalovaná žalobou uplatněný nárok neuznává. Zejména poukazuje na to, že žalobce do současné doby neprokázal, jakým způsobem byly zaúčtovány žalovanou provedené platby (dlouhodobé zálohy). Současně žalobce není aktivně legitimován, neboť žalobce neprokazuje, že by mezi ním a žalovanou existoval nějaký právní vztah, který by opravňoval žalobce k uplatnění požadovaného nároku. Žalovaná nikdy nebyla a není členem sdružení a sdružení s ní ani nikdy neuzavřelo žádnou smlouvu. Pokud žalobce po žalované požaduje úhradu za spotřebovaná plnění v souvislosti s bydlením žalované v domě, pak se jedná o náklady vyplývající z podílového spoluvlastnictví domu spadající dle zákona pod hospodaření se společnou věcí, o němž rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílu, nikoliv žalobce. Žalobce dosud neprokázal, že by existovala dohoda mezi ním a podílovými spoluvlastníky o osobě správce nebo výkonu správy. Současně platí, že povinnost přispívat na náklady spojené s provozem domu má spoluvlastník vůči ostatním spoluvlastníkům. Pokud žalovaná není členem žalobce, jedná se o vztah všech spoluvlastníků v rámci solidární odpovědnosti ke třetím osobám ohledně společné věci a jestliže si tedy žalobce vzal ze společných finančních prostředků spoluvlastníků finanční prostředky na úhradu faktur (neboť nikdy neprokázal, že by nějaký majetek měl) a tyto faktury byly zcela uhrazeny, pak jeho nároky ve vztahu k podílovým spoluvlastníkům v důsledku solidární odpovědnosti byly zcela uspokojeny a žádný dluh spoluvlastníků, resp. žalované, nemůže existovat. Z těchto důvodů tedy žalobce požadující plnění, které souvisí s podílovým spoluvlastnictvím domu, resp. s hospodařením se společnou věcí, není aktivně věcně legitimován v tomto sporu. Pokud jde o jednotlivé smlouvy s dodavateli služeb, o něž opírá žalobce svůj nárok, pak dle žalované žalobce neprokázal, že by je uzavřel platně, resp. na základě pověření podílových spoluvlastníků či jejich jménem. Žalovaná rovněž namítala nesprávnost jednotlivých vyúčtování služeb za posuzované období 2014 – 2016, která jí navíc nebyla doručena. V této souvislosti poukázala na jinou spoluvlastnici, [REDAKCE], k jejímž námitkám žalobce opravil její vyúčtování služeb za rok 2017. Ve vyúčtováních je nesprávně uvedena podlahová plocha jednotlivých bytů, když mělo být vycházeno ze znaleckého posudku, který byl zpracován pro potřeby řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví v řízení **sp. zn 9 C**. Poukázala také

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

na rozhodnutí ustavující schůze ze dne 17. 8. 1998, dle kterého se správcem společné věci stala [REDAKCE] nikoliv žalobce. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby.

3. Ve věci bylo poprvé rozhodnuto zdejším soudem rozsudkem ze dne 22. 5. 2019, č. j. 16 C 108/2018 – 151, kterým soud žalobu zamítnul s odůvodněním, že žalobce nebyl ve věci aktivně legitimován. Odvolací soud svým rozhodnutím ze dne 18. 11. 2019 č.j. [REDAKCE] rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. K dovolání žalobce Nejvyšší soud svým rozhodnutím ze dne 9. 12. 2020, č. j. [REDAKCE] zrušil oba rozsudky nižších soudů ve věci vydané. Nejvyšší soud vyslovil závazný právní názor, že pro posouzení věci je nezbytné vypořádat se s otázkou postavení žalobce – tj. zda vystupoval vůči spoluvlastníkům z pozice správce společné věci, nebo z pozice jiné, vyplývající z dohody mezi ním a spoluvlastníky. V případě, že dojde soud k závěru, že žalobce byl správcem společné věci, bude jeho úkolem náležitě posoudit, zda právní jednání žalobce (příkazníka) bylo povahou zastoupením přímým či nepřímým.
4. Dokazováním byl zjištěn následující skutkový stav: Dne 28. 7. 1998 byly registrovány stanovy žalobce, původně občanského sdružení. Z článku 3 těchto stanov vyplývá, že cílem činnosti žalobce je společná péče jeho členů o dům, v němž bydlí, a o jeho okolí v zájmu vytvoření příznivých bytových podmínek a uspokojivého životního prostředí. Při realizaci svého záměru žalobce postupuje v dohodě s obyvateli domu, kteří nejsou jeho členy. Dle článku 4 členem žalobce může být každý spoluvlastník domu č. p. [REDAKCE], členství vznikne, jakmile žalobce obdrží písemné sdělení (příhlášku) spoluvlastníka domu, že se chce stát členem žalobce. Z článku 7 stanov se pak podávají zásady hospodaření, když žalobce zabezpečuje realizaci cíle uvedeného v článku 3, jednak svépomocí členů sdružení, jednak plněním ze strany třetích osob. Členové jsou povinni se podílet na hospodaření žalobce placením finančních náhrad nákladů vynakládaných sdružením na plnění poskytovaná třetími osobami, jakož i na nezbytné vlastní náklady sdružení.
5. Z knihy zápisů členských schůzí žalobce se zjišťuje, že dne 17. 8. 1998 se konala ustavující schůze žalobce. Jak vyplývá z prezenční listiny ze schůze všech nájemníků k privatizaci domu [REDAKCE] konané rovněž 17. 8. 1998, pak žalovaná svým podpisem toliko stvrdila převzetí stanov, nikoliv svou účast. Rovněž z prezenční listiny ze schůze členů žalobce konané dne 16. 3. 1999 vyplývá, že se jí žalovaná neúčastnila. Na ustavující schůzi bylo mimo jiné pověřeno představenstvo uzavřením mandátní smlouvy se [REDAKCE]
6. Z kupní smlouvy č. [REDAKCE] ze dne 16. 3. 1999 se zjišťuje, že město [REDAKCE] jako prodávající prodalo touto smlouvou dům č. p. [REDAKCE] a stavební parcelu č. [REDAKCE] zapsané v katastru nemovitostí pro obec [REDAKCE] jednotlivým fyzickým osobám, mezi nimi rovněž žalované, a to do podílového spoluvlastnictví, když podíl žalované činí [REDAKCE].
7. Žalobce (popř. jeho právní předchůdce – občanské sdružení) uzavřel smlouvy s dodavateli energií, konkrétně se jedná o smlouvu o dodávce vody a o odvádění odpadních vod ze dne 13. 8. 2003 se společností [REDAKCE] (od 1. 5. 2010 zapsaná v obchodním rejstříku pod obchodní firmou [REDAKCE] smlouvu č. [REDAKCE] o dodávce a odběru tepla a teplé užitkové vody ze dne 1. 11. 1999 s [REDAKCE] smlouvu o dodávce elektřiny ze dne 3. 1. 2001 s [REDAKCE]. Z výpisu z obchodního rejstříku vyplývá, že na základě smlouvy o vkladu části podniku ze dne 29. 10. 2004 převedla společnost [REDAKCE] s účinností k 1. 1. 2005 část svého podniku nazvanou Provoz výroby elektřiny a obchodu s elektřinou na společnost [REDAKCE]. Společnost [REDAKCE] zanikla rozdělením, přičemž její obchodní jmění ve struktuře uvedené ve smlouvě o rozdělení přešlo sloučením na nástupnické společnosti, mimo jiné na [REDAKCE]. Dále uzavřel smlouvu o komplexním servisu výtahů ze dne 1. 6. 2004 s [REDAKCE] smlouvu o dílo s družstvem [REDAKCE] ze dne 20. 12. 2006 ohledně úklidu a taktéž uzavřel mandátní smlouvu se [REDAKCE] jako mandatářem ze dne 30. 9. 1999 ohledně obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností (zjištěno z jednotlivých smluv). Z článku V.

mandátní smlouvy vyplývá, že mandatář je pověřen mimo jiné prováděním ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a společných prostor předmětného domu.

8. Z vyúčtování služeb za jednotlivá období 1. 1. – 31. 12. roku 2014, 2015 a 2016 vyplývá, že byla vyhotovena v dle zák. č. 67/2013 Sb. Dále je v nich uveden počáteční a koncový stav měření, čísla měřidel a Rekapitulace nákladů a záloh. Dále jsou zde uvedeny jednotlivé poskytnuté služby, způsob rozúčtování (byt, počet osob apod.), náklad služby na celý dům, rozúčtování dle relevantních jednotek pro byt žalované a výsledný dílčí náklad jednotlivých služeb pro žalovanou, jejichž součet pak představuje nedoplatek pro každý rok ve výši žalovaných částek, jak jsou specifikovány v žalobě. Přílohu k vyúčtování pak tvoří údaje o dodávce tepelné energie na ohřev užitkové vody a Rozúčtovací sestava za vytápění zpracovaná společností [REDAKCE]. Vyúčtování rovněž obsahuje poučení, že je možné proti němu vznést ve stanovené lhůtě námitky.
9. Statutární zástupkyně žalobce [REDAKCE] při svém účastnickém výsledku vypověděla ohledně doručování sporných vyúčtování, že si je vždy vyzvedla na [REDAKCE] k jejich výzvě oproti podpisu, pak obešla celý dům a většinu lidí je předala osobně, těm, co nebyli doma, je vhodila do schránky. Tak to dělali do roku 2014, pak vyúčtování předávali oproti podpisu. Osobám, které nesehnali, zasílali vyúčtování doporučenými dopisy. Potvrdila, že spolu se samotným vyúčtováním předávali i vyúčtování od [REDAKCE], tak jak tyto spojené listiny obdrželi od [REDAKCE].
10. Svědkyně [REDAKCE] vypověděla, že pracuje ve [REDAKCE] [REDAKCE] provozovny domů a služeb, která se zabývá službami pro společenství vlastníků a bytová družstva a zpracovávají vyúčtování. Pokud jde o sporná vyúčtování pro žalovanou, pak tato konkrétně svědkyně nezpracovávala, v té době nebyla ani [REDAKCE]. Dále svědkyně popsala způsoby rozúčtování teplé a studené vody s ohledem na patní vodoměr k domu a jednotlivé bytové vodoměry a s ohledem na připojení k výměníku teplárny. Dále potvrdila, že vyúčtování pro předmětný dům přestali provádět se vznikem [REDAKCE]. V neposlední řadě se vyjádřila k opravě vyúčtování pro paní [REDAKCE] tak, že k přepočtu došlo pouze z důvodu porovnání výsledných částek a vyřešení celé věci, nikoliv jako podklad pro úhradu dlužné částky. Ohledně podlahové plochy vypověděla, že v domě došlo v minulosti k přeměření, nicméně vyúčtování provádějí na základě údajů získaných od žalobce uložených v jejich výpočetním systému.
11. Z účetních dokladů – faktur, příkazů k úhradě a výpisů z bankovních účtů za jednotlivá posuzovaná období vyplývá, že žalobce provedl veškeré platby nákladů na služby zahrnuté do jednotlivých vyúčtování. Pokud jde o částky hrazené z fondu oprav v letech 2015 a 2016 (přehled na č. l. 10 a 11), pak jejich vynaložení v uvedených částkách učinila žalovaná nespornými.
12. Ze zprávy (vyjádření) [REDAKCE] ze dne 6. 8. 2022 se zjišťuje, že [REDAKCE] zpracovala vyúčtování za posuzované období dle zák. č. 67/2013 Sb. a dle požadavků žalobce. Byla rozúčtovány náklady na společnou televizní anténu, náklady na osvětlení a provoz výtahu, na úklid, na studenou vodu a vodu pro přípravu teplé vody a náklady na teplo, ve vyjádření pak byly uvedeny další podrobnosti ohledně jednotlivých položek. Z vyjádření rovněž vyplývá, že žalovaná za posuzované období neuhradila žádnou zálohu na služby ani příspěvek do fondu oprav.
13. Žalobce vyzval žalovanou k úhradě dlužné částky výzvou ze dne 15. 3. 2018, kde stanovil žalované lhůtu k plnění do 23. 3. 2018. Žalovaná svůj dluh neuhradila, nejpozději následující den se tak dostala do prodlení.
14. Podle ust. § 2435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.), příkazník podá příkazci na jeho žádost zprávy o postupu plnění příkazu a převede na příkazce užitek z prováděného příkazu; po provedení příkazu předloží příkazci vyúčtování.
15. Podle ust. § 1134 a § 1135 o. z. o volbě a odvolání správce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy. Správce má právní postavení příkazníka. Musí spoluvlastníkům

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

správu vyúčtovat; náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může vybrat z výnosů spravované věci.

16. Podle ust. § 1122 odst. 1 o. z. podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.
17. Soud posoudil návrh žalobce podle shora citovaných zákonných ustanovení a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Žalobce u zdejšího soudu podal několik obdobných žalob, kterými se vůči třem různým obyvatelům sporného domu (mezi nimi i žalované) domáhá nedoplatků z vyúčtování služeb a náhrad z fondu oprav. O některých sporech již bylo pravomocně rozhodnuto. V rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12. 2. 2021, č.j. [REDAKCE] [REDAKCE] dospěl odvolací soud (v návaznosti na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2020 sp. zn. [REDAKCE]) v obdobné věci k závěru, že žalobce obstarával péči o dům a zajišťoval mimo jiné i energie a služby spojené s užíváním bytů. Činil tak v rámci zajištění hospodárného využití společné věci. Současně zajišťoval úhradu nákladů souvisejících s užíváním bytů, opravy a údržbu společného domu, vedl evidenci listin o příjmech a výdajích a prováděl jejich vyúčtování. Svědčí o tom smlouvy o dodávkách energií a služeb, které vlastním jménem uzavřel a také mandátní smlouva o obstarávání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností uzavřená se [REDAKCE] za účelem obstarání správy, zajišťování provozu, údržby a oprav nemovitostí. Z této smlouvy, která byla uzavřena 30. 9. 1999, vyplývá, že žalobkyně uvedené činnosti vykonávala právě prostřednictvím [REDAKCE] na základě uvedené mandátní smlouvy, kterou rovněž uzavřela vlastním jménem. Všechny uvedené činnosti jsou vzhledem k povaze společné věci podřaditelné běžné správě, o níž rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 139 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb., po 1. 1. 2014 § 1128 odst. 1 o. z.), stejně jako o volbě a odvolání správce (§ 1134 o. z.). Bylo prokázáno, že rozhodnutím většiny spoluvlastníků, které nemusí být formalizováno, bylo rozhodnuto o tom, že běžnou správu společné věci (i v rozhodném období) bude vykonávat žalobce jako správce, přičemž obsahem jeho činnosti bude v rámci výkonu běžné správy k zajištění hospodárného využití společné věci, (tj. bytového domu), zajišťování energií a služeb souvisejících s užíváním bytů a zatím účelem uzavírání smluv s dodavateli těchto energií a služeb, přičemž tyto smlouvy je správce oprávněn uzavírat vlastním jménem, provádět jejich úhrady a tyto služby dodávat uživatelům bytů, rovněž vybírat zálohy, vést evidenci výdajů a příjmů ze společné věci a provádět jejich vyúčtování. To, že došlo k rozhodnutí většiny spoluvlastníků o jmenování správce k výkonu běžné správy v uvedeném rozsahu, vyplývá z faktického stavu, kdy žalobce, jehož členy je většina spoluvlastníků, fakticky tuto činnost vykonával (dříve jako občanské sdružení) od počátku vzniku spoluvlastnictví. Uzavřel také vlastním jménem smlouvy o dodávkách energií a služeb, které dodával uživatelům bytů včetně žalovaného. O tom žalovaný věděl a žádné námitky k otázce zastoupení spoluvlastníků správcem a obsahu jeho činnosti neuplatnil. Faktický stav, který v nezměněné podobě trval po celou dobu trvání spoluvlastnictví, kdy energie a služby pro potřeby užívání bytového domu byly zajišťovány na základě smluv uzavřených žalobcem vlastním jménem a takto nabytá plnění byla převedena (§ 2435 o. z.) na spoluvlastníky, kteří užívali jednotlivé byty, svědčí o nepřímém zastoupení spoluvlastníků žalobcem. Tento stav byl většinou spoluvlastníků (minimálně těch, kteří jsou členy žalobce) dlouhodobě akceptován. Lze tak dovést jejich vůli, aby žalobce jako správce společné věci v postavení příkazníka vystupoval v případě právního jednání jako nepřímý zástupce spoluvlastníků. Žalobce tak uzavíral s třetími osobami smlouvy o dodávce energií a služeb vlastním jménem; spoluvlastníci nebyli účastníky takto vzniklých právních vztahů. Jednal-li správce společné věci (žalobce) jako nepřímý zástupce spoluvlastníků, svým jménem uzavíral ohledně správy společné věci smlouvy s třetími osobami a plnění z těchto smluv dále poskytoval spoluvlastníkům, je vůči jednotlivým spoluvlastníkům aktivně legitimován k vymáhání toho, co jsou povinni za takto poskytnutá plnění, tj. služby, dodávky vody, energií apod. zaplatit. Námitka žalovaného o nedostatku věcné legitimace žalobce tak není důvodná. Uvedené závěry jsou použitelné i pro posuzovanou věc. Navíc pokud žalovaná tvrdí, že správcem

společné věci byla [REDAKCE] pak mandátní smlouvou žalobce na ni pouze delegoval část své činnosti, zejména vyhotovování vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Aktivní legitimaci žalobce neztratil pro toto řízení ani zrušením podílového spoluvlastnictví a vznikem společenství vlastníků jednotek, neboť předmětem tohoto řízení jsou nároky žalobce za období této změně předcházející.

18. Z provedeného dokazování vyplývá, že žalovaná je od roku 1999 až dosud (tedy i v rozhodném období 2014 – 2016) spoluvlastníkem bytového domu a uživatelem bytu na základě kupní smlouvy uzavřené s městem [REDAKCE]. V tomto období spotřebovala žalovaná energie a služby poskytnuté žalobcem, přičemž žádnou platbu ani v podobě zálohy na tato plnění žalobci neposkytla, jak vyplývá z Vyjádření [REDAKCE]. Ostatně sama žalovaná toto potvrzuje, když poukazuje na to, že jí nebyly vyúčtovány platby, které hradila až do 2010, tedy nikoliv později. V této souvislosti soud podotýká, že tvrzené platby nezohledňují posuzované období a nelze k nim tedy bez dalšího přihlížet. Jak vyplývá z jednotlivých vyúčtování, vyúčtoval žalobce žalované cenu za spotřebované energie a služby v částce 31 688,83 Kč za rok 2014, v částce 24 383,90 Kč za rok 2015 a v částce 27 244,90 Kč za rok 2016. Vyúčtování za rok 2014 bylo žalované doručeno vhozením do domovní schránky, jak vyplývá z výpovědi [REDAKCE], a za roky 2015, 2016 zasláno doporučeně, jak vyplývá rovněž z této výpovědi, tak i z poštovních podacích lístků ze dne 5. 4. 2016 a 6. 4. 2017. Námitku žalované o tom, že jí vyúčtování nebylo doručeno nebo bylo doručeno neúplně nebo že jí bylo doručeno něco jiného, považuje soud za účelovou. Žalovaná byla na vyúčtování poučena, že může vůči němu vznést námitky v zákonné lhůtě. Žádné námitky však neuplatnila. S ohledem na řadu let trvající spoluvlastnictví k domu a užívání bytu jí bylo nepochybně známo, že odebírá služby, které se každoročně vyúčtovávají a za které neplatí. Soud nesdílí ani námitky žalované ohledně nesprávnosti provedeného vyúčtování, neboť má za to, že bylo provedeno postupem podle zák. č. 67/2013 a má náležitosti dle § 7 odst. 2 tohoto zákona. Způsob vyúčtování vyplývá ze zprávy [REDAKCE] a v obecné rovině jej objasnila také svědkyně [REDAKCE] (byť sporná vyúčtování za posuzovaná období osobně nevyhotovovala). Pokud žalovaná poukazuje na údaj o podlahové ploše, který se liší od údaje ve znaleckém posudku vyhotoveném pro potřeby řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví, pak k tomu soud sděluje, že není věcí Správy domů, zda údaje o podlahové ploše, které získala od žalobce, odpovídají skutečnosti či nikoliv. Naopak je věcí spoluvlastníků, aby sami jiné plochy (např. z důvodu vybouraných příček v některých bytech) u žalobce rozporovali a na základě většinové vůle jej dále instruovali. Pokud tak činí žalovaná až v rámci soudního řízení, považuje soud její postup za obstrukční. Obdobné platí i v případě např. počtu hlášených osob užívajících byt nebo počtu zásuvek pro anténu zřízených v jednotlivých bytech, kde případné změny jsou povinni hlásit uživatelé bytu. Nad to v rozsudku Krajského soudu sp. zn. [REDAKCE] došel odvolací soud rovněž k závěru, že Vyúčtováním služeb a energií může být jakýkoliv matematický výpočet zohledňující dané poměry, tj. zejména náklady poskytovatele služeb, druh služby, velikost prostoru, kam byla služba dodána, počet osob, které službu odebíraly apod. S ohledem na všechny tyto skutečnosti soud uzavírá, že sporná vyúčtování za posuzované období, která zpracovala [REDAKCE] a která, jak popsáno shora, byla žalované doručena, tyto parametry naplňují.
19. Pokud tedy žalovaná čerpala energie a služby, které dodavatelům uhradil žalobce a tyto žalované vyúčtoval, je žalovaná (stejně jako ostatní spoluvlastníci) povinna za ně žalobci zaplatit dle příslušného vyúčtování. Proto soud žalobě jako důvodné vyhověl, když současně pokud jde o částky hrazené z fondu oprav v letech 2015 a 2016, jejich vynaložení žalobcem v uvedených částkách učinila žalovaná nespornými. Podíl žalované na těchto nákladech odpovídající výši spoluvlastnického podílu [REDAKCE] vyplývá z katastru nemovitostí a odpovídá částce 10 530,50 Kč za rok 2015 (z celkové vynaložené částky 254 360 Kč) a částce 4 312,77 Kč za rok 2016 (z celkové vynaložené částky 104 173 Kč). O příslušenství pohledávky bylo rozhodnuto podle ust. §

1970 o. z. ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. s ohledem na žalobní návrh vycházející z dodatečné lhůty k plnění poskytnuté žalované v předžalobní výzvě.

20. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., když soud přiznal plně procesně úspěšnému žalobci jejich náhradu. Náklady řízení před zdejším soudem, odvolacím a dovolacím soudem tvoří odměna právního zástupce žalobce za 20,5 úkonů právní služby po 5 060 Kč (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, žaloba, vyjádření ve věci samé ze dne 16. 10. 2018, ze dne 13. 12. 2018, ze dne 14. 1. 2019 a ze dne 20. 3. 2019, účast u jednání soudu dne 19. 10. 2018, dne 14. 12. 2018, dne 27. 2. 2019 a dne 22. 5. 2019 – ½ úkonu, vyhlášení rozsudku, odvolání, účast u jednání odvolacího soudu, dovolání, účast u jednání dne 13. 4. 2022, 14. 9. 2022, 9. 12. 2022, 3. 2. 2023 – 2 úkony, 12. 4. 2023 a 3. 5. 2023) a náhrada jeho hotových výdajů ve výši 21 režijních paušálů po 300 Kč dle vyhl. č. 177/1996 Sb., obojí navýšené o 21 % DPH, když právní zástupce žalobce osvědčil, že je plátcem této daně. Žalobci rovněž přísluší náhrada za zaplacené soudní poplatky z žaloby ve výši 4 909 Kč, z odvolání ve výši 4 909 Kč a z dovolání ve výši 7 000 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 3. května 2023

Mgr. Jana Traxlerová v.r.  
samosoudkyně