



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Ivou Flaxovou ve věci

žalobce:



zastoupený advokátem Mgr. Michaelou Folberová, AK Praha  
sídlem Boloňská čp. 602/5, PSČ 109 00 Praha 10

proti

žalovanému:

**Společenství vlastníků bl. 347 č.p. 2818, 2819, 2820, 2821 ulice Zdeňka Štěpánka v Mostě, IČO 254 63 578**  
sídlem Zdeňka Štěpánka čp. 2818, PSČ 434 01 Most  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem, AK Lány  
sídlem Berounská čp. 107, PSČ 270 61 Lány

**o zaplacení 8 253 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 8 253 Kč, dále zákonný úrok z prodlení z částky 8 253 Kč ode dne 1.8.2014 do zaplacení ve výši 8,05 % ročně, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 15 706 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

### Odůvodnění:

1. Vzhledem k tomu, že podle ustanovení § 202 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) ve spojení s ustanovením § 157 odst. 4 o. s. ř. není přípustné podat proti tomuto rozsudku odvolání, neboť jím bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 10 000 Kč, omezil se soud v jeho odůvodnění pouze na uvedení předmětu řízení, závěru o skutkovém stavu a na stručné právní posouzení věci.

2. K návrhu žalobce, jehož obsah podporovaný předloženými listinnými důkazy nebyl žalovaným zpochybněn, vzal soud za prokázané, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. 2819/50 (prostor 148) v budově [redacted] bytový dům, umístěné na pozemku parc. č. [redacted] s tím spojeného spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] na společných částech budovy [redacted] bytový dům, umístěné na pozemku parc. [redacted] a s tím spojeného spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] to vše v katastrálním území Most II, obec Most, část obce Most. Dále vzal soud za prokázané, že žalovaný je společenství vlastníků jednotek, které se stará o správu předmětného bytu žalobce. Dále vzal soud za prokázané, že žalobci vznikl přeplatek z vyúčtování záloh za r. 2013 ve výši 8 253 Kč, který žalovaný žalobci nevyplatil přesto, že byla žalovanému zaslána předžalobní výzva. Dále vzal soud za prokázané, že přeplatek měl být žalobci uhrazen žalovaným nejpozději do dne 31.7.2014, kdy nastala splatnost přeplatku. Dále vzal soud za prokázané, že přeplatek žalobci nebyl žalovaným uhrazen. Žalovaný nárok žalobce neuznával, a to z důvodu, že přeplatek za rok 2013 podle žalovaného žalobci nevznikl, neboť žalobce neuhradil na zálohových platbách žalovanému ničeho, kdy žalovaný obdržel na předmětnou bytovou jednotku na zálohových platbách v roce 2013 částku 17 286 Kč, ale tato částka byla uhrazena třetí osobou, a to společností J.M.Sieber s.r.o. a dále žalovaný v rámci procesní obrany uvedl, že z důvodu právní jistoty provedl vůči žalobci započtení, což v reakci na předžalobní upomínku žalobci sdělil, kdy žalovaný započel žalobcem požadovaný přeplatek z vyúčtování zálohových plateb za rok 2013 vůči dluhům, které žalovaný vůči žalobci evidoval, a to nedoplatku z vyúčtování zálohových plateb za rok 2012 ve výši 4 049 Kč, nedoplatku pravidelné měsíční platby za duben 2013 ve výši 731 Kč, nedoplatku pravidelné měsíční platby za červen 2013 ve výši 908 Kč, nedoplatku pravidelné měsíční platby za červenec 2013 ve výši 908 Kč, nedoplatku pravidelné měsíční platby za srpen 2013 ve výši 908 Kč a nedoplatku pravidelné měsíční platby za září 2013 ve výši 749 Kč. Procesní obrana žalovaného nebyla úspěšná, když soud uzavřel, že nelze provést započtení na nedoplatek z vyúčtování za rok 2012, protože v době, kdy byl zápočet proveden, tedy v roce 2017, byl nedoplatek z vyúčtování za rok 2012 promlčený. Procesní obrana žalovaného nebyla úspěšná, když soud dále uzavřel, pokud jde o započtení na jednotlivé měsíční platby za rok 2013, opět nelze provést započtení, když žalovaný nespecifikuje o jaké platby se jedná, tedy zda se jedná o zálohové platby nebo o pevné platby do fondu. Soud uzavřel, že z tohoto důvodu je zápočet neurčitý a dále byly tyto platby obsaženy ve vyúčtování za r. 2013. Soud vzal dále za prokázané, že žalobce hradil v roce 2012 žalovanému všechny platby jedinou částkou na všechny byty, takže žalobci nemohl vzniknout nedoplatek ve výši 4 049 Kč a dále že žalovaný nedoložil, že žalobci doručil vyúčtování za rok 2012 a že tedy nastala splatnost tohoto vyúčtování. Soud v této souvislosti zdůrazňuje, že zálohové platby na tzv. služby nelze vymáhat podle stávající judikatury ve fázi, kdy již tyto byly vyúčtovány podle skutečných nákladů na služby. Soud tedy dále zdůrazňuje, že žalovaný započítává pohledávku, která je promlčená, když takové započtení nelze provést nebo učinit, dále soud zdůrazňuje, že žalovaný v rámci procesní obrany neprokázal, že předmětné vyúčtování za rok 2012 bylo žalobci řádně doručeno a dále že žalobce předloženými listinnými důkazy prokázal, že hradil zálohy za služby a to v jedné platbě, tak že žalobci nemohl vzniknout nedoplatky.

3. Soud věc po právní stránce posoudil podle zákona č. 72/1994 Sb., tj. zákon kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony ve spojení s vyhláškou č. 372/2001 Sb., tj. vyhláška, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Dále soud aplikoval ustanovení § 15 zákona č. 67/2013 Sb., tj. zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve kterém je stanoveno, že tento zákon je účinný ode dne 1.1.2014 a dále z přechodného ustanovení § 14 odst. 1 a 2 zákona č. 67/2013 Sb., ve kterém je stanoveno, že pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti (tj. přede dnem 1. 1. 2014). Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za účtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů. Dále soud vycházel z ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ), kde je stanoveno, že není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy, tzn. zákonem č. 40/1964 Sb., tj. občanský zákoník účinný do dne 31.12.2013 (dále jen ObčZ). Dále soud aplikoval stanovy žalovaného společenství vlastníků, kdy úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrady za služby je stanovena tak, že ke stanovení jejich výše a k provedení vyúčtování záloh na služby bylo oprávněno Stavební bytové družstvo Krušnohor v Mostě vůči členům žalovaného společenství. Nejvyšší soud České republiky v rozsudku č.j. 32 Cdo 5234/2016-181 ze dne 18.4.2018 vyslovil, že v koncepci ustanovení § 3028 odst. 3 věta první NOZ není rozhodné pro určení právního režimu, jemuž podléhá určitá pohledávka, kdy tato pohledávka vznikla (ve smyslu kdy věřiteli vzniklo bezprostřední nepodmíněné právo na plnění), nýbrž kdy vznikl právní poměr (právní vztah), z něhož tato pohledávka vznikla. Dále zde Nejvyšší soud ČR vyslovil, že tento princip se prosadí i ve vztahu k započecímu právnímu jednání učiněnému po dni 31.12.2013, protože rozhodující je právní úprava, která dopadala na právní poměr, z něhož pohledávka vznikla. Kompenzabilita je jednou z podstatných vlastností, které charakterizují pohledávku a dodatečná, smluvními stranami nepředvídatelná změna předpokladů započitatelnosti smluvených pohledávek by byla zjevně neproporcionálním zásahem do legitimní důvěry smluvních stran ve stabilitu právního řádu. Nejvyšší soud ČR uzavřel, že pro způsobilost pohledávek ze smluv k započtení je podle ustanovení § 3028 odst. 3 věty první NOZ rozhodná právní úprava, kterou se řídí smlouvou založený závazkový právní poměr, z něhož pohledávka vznikla. Soud má za to, že tento právní názor Nejvyššího soudu ČR je aplikovatelný i na poměry daného případu, kdy předmětem řízení je nárok žalobce jakožto člena žalovaného společenství vlastníků a vlastníka bytové jednotky č. [REDAKCE] který se odvíjí ze zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do dne 31.12.2013 a který se týká žalovaného vyúčtování služeb, které se řídí podle ustanovení § 16 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. právní úpravou účinnou do dne 31.12.2013, takže i tzv. započecí projev vůle žalovaného, který tvrdil, že započítává svou pohledávku za žalobcem za žalované období se řídí právní úpravou účinnou do dne 31.12.2013, tedy zákonem č. 40/64 Sb. (ObčZ). Soud posoudil obsahové náležitosti započecího projevu vůle žalovaného a včasnost uplatnění započecího projevu vůle žalovaného podle zákona č. 40/64 Sb. (ObčZ). Podle ustanovení § 580 ObčZ platilo, že mají-li věřitel a dlužník vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, zaniknou započtením, pokud se vzájemně kryjí, jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkaly pohledávky způsobilé k započtení. Podle ustanovení § 581 odst. 2 ObčZ započíst nelze pohledávky promlčené, pohledávky, kterých se nelze domáhat u soudu, jakož i pohledávky z vkladů. Proti splatné pohledávce nelze započíst pohledávku, která ještě není splatná. S ohledem na shora uvedené, kdy žalovaný uplatnil k započtení pohledávku za žalobcem za žalované období

shora, posoudil soud promlčení podle právní úpravy účinné do dne 31.12.2013, tj. podle zákona č. 40/1964 (ObčZ) (viz ustanovení § 3036 NOZ). Podle ustanovení § 100 ObčZ se právo promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (ustanovení § 101 až 110 ObčZ). K promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat. Z ustanovení § 101 ObčZ vyplývá, že pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, že je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. Příslušenství pohledávky náleží žalobci podle ustanovení § 1968 NOZ ve spojení s ustanovením § 1970 NOZ a dále ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.. Dále soud s ohledem na shora uvedené aplikoval rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.8.2011 sp. zn. 26 Cdo 1814/2009: Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je, že vyúčtování bylo řádně, tj. v souladu s předpisy jej regulujícími provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, není zde řádného vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti nájemce. Protože řádné vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené, nedoplatku, nestává se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani zčásti.

4. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. podle ustanovení § 142a o.s.ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 15 706 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 400 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna za 7 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, výzva k plnění se základním skutkovým a právním rozbořem předcházející návrhu ve věci samé, podání žaloby, sepsání vyjádření ze dne 5.1.2018, účast na soudním jednání dne 12.12.2019, účast na soudním jednání dne 11.2.2020, účast na soudním jednání dne 9.3.2021 - podle ustanovení § 11 odst. 1 AT á 1 500 Kč = 10 500 Kč; půl úkon právní služby za sepsání procesního stanoviska ze dne 15.10.2019 - podle ustanovení § 11 odst. 2 AT á 500 Kč = 750 Kč; 8 x režijní paušál - podle ustanovení § 13 odst. 1, odst. 4 AT á 300 Kč = 2 400 Kč. Dále 1/3 z cestovného ze dne 12.12.2019 - Praha 10, Boloňská 602/5 – Okresní soud v Mostě a zpět podle ustanovení § 13 odst. 1, odst. 5 AT - ve výši 1/3 z částky 1 209,76 Kč = 404 Kč (po zaokrouhlení), dále 1/3 z cestovného ze dne 11.2.2020 - Praha 10, Boloňská 602/5 – Okresní soud v Mostě a zpět podle ustanovení § 13 odst. 1, odst. 5 AT - ve výši 1/3 z částky 1 208,88 Kč = 403 Kč (po zaokrouhlení), dále 1/4 z cestovného ze dne 9.3.2021 - Praha 10, Boloňská 602/5 – Okresní soud v Mostě a zpět podle ustanovení § 13 odst. 1, odst. 5 AT - ve výši 1/4 z částky 1 195,52 Kč = 299 Kč (po zaokrouhlení). Dále 1/3 promeškaného času ze dne 12.12.2019 - podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT - 6 promeškaných půlhodin x 100 Kč = 600 Kč, z toho 1/3 = 200 Kč, dále 1/3 promeškaného času ze dne 11.2.2020 - podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT - 6 promeškaných půlhodin x 100 Kč = 600 Kč, z toho 1/3 = 200 Kč, dále 1/4 promeškaného času ze dne 9.3.2021 - podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT - 6 promeškaných půlhodin x 100 Kč = 600 Kč, z toho 1/4 = 150 Kč. Cestovné vychází z tabulek založených ve spise (částka 1 209,76 Kč plus částka 1 208,88 Kč plus částka 1 195,52 Kč).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (ustanovení § 202 odst. 2 o. s. ř.).

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu či exekuce.

Most 16. března 2021

Mgr. Iva Flaxová, v.r.  
samosoudkyně