



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Martinou Petříkovou v právní věci

žalobkyně: **Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
IČO 26088291
sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupený xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

proti
žalované: **xx**
bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx

o zaplacení 28 428 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni částku 28 428 Kč

s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 3 250 Kč od 31. 5. 2017 do zaplacení,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 5. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 6. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 7. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 8. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 9. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 10. 2017 do 2. 5. 2018,
s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 11. 2017 do 2. 5. 2018,

s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 12. 2017 do 2. 5. 2018, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 13 782 Kč od 3. 5. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 1. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 2. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 3. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 629 Kč od 21. 4. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 629 Kč od 21. 5. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 629 Kč od 21. 6. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 1 629 Kč od 21. 7. 2018 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 1 220 Kč od 21. 8. 2018 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.

II. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 18 920 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám xxx

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou ke zdejšímu soudu rozšířenou s jeho souhlasem domáhala zaplacení celkem částky 28 428 Kč s příslušenstvím specifikovaným ve výroku I. rozsudku. Podle žalobních tvrzení je žalovaná vlastníkem jednotky č. xxx v domě č. p. xxx na pozemku - parcela č. stxxxxxx, tak jak je zapsáno na LV č. xxxxx u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, pro obec a katastrální území Písek. Žalovaná je delší dobu v prodlení s platbou stanoveného měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku a stanovených měsíčních záloh na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, a to záloh za služby za měsíce květen 2017 až březen 2018 ve výši 1 220 Kč měsíčně, dále nedoplatku z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2016 ve výši 3 250 Kč, nedoplatku z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2017 ve výši 4 022 Kč a záloh za služby za měsíce duben až srpen 2018 ve výši 1 629 Kč měsíčně, když předpis záloh činil od 1. 1. 2016 částku 1 220 Kč a od 1. 4. 2018 se změnil na 1 629 Kč měsíčně. Pokud se týká srpna 2018, tak za toto období žalobkyně požaduje uhradit pouze částku 1 220 Kč včetně zákonného úroku z prodlení. V průběhu řízení došlo k vyúčtování záloh za rok 2017, na což reagovala žalobkyně návrhem na změnu žaloby, v rámci které došlo též k opravě zákonných úroků z prodlení. Soudem byla změna žaloby připuštěna.
2. Žalovaná se žalobou nesouhlasila a navrhla její zamítnutí. Žalovaná je vlastníkem předmětného bytu od roku 2005, ale začala v něm bydlet až 1. 11. 2005, přesto bylo žalované uloženo platit např. pojištění a další platby již za dobu dřívejší, byť v bytě ještě nebydlela. Žalovaná konstatovala, že za rok 2005 měla hradit skutečné náklady za užívání předmětné bytové jednotky v celkové výši 3 255 Kč, za toto období však uhradila částku ve výši 27 180 Kč, přičemž žalobkyně vrátila žalované dne 21. 4. 2006 přeplatek ve výši 4 388 Kč na její účet. Protože žalovaná uhradila výše uvedené platby a přestože žalobkyně vrátila část přeplatku, žalobkyně deponovala a dodnes deponuje finanční prostředky ve výši 19 537 Kč. Z tohoto přeplatku žalobkyně dosud neuhradila žalované ničeho. Žalovaná žalobkyni dne 9. 5. 2017 sdělila, že svůj přeplatek započte na platby spojené s užíváním bytu, a to na nedoplatek za rok 2016 ve výši 3 250 Kč a na další platby za období od května 2017 do zkonsumování přeplatku. Přeplatek by tak měl být zkonsumován v květnu 2018. Žalovaná má za to, že započtení promlčené pohledávky v tomto případě je možné (s odkazem na komentářovou literaturu k zákonu č. 89/2012 Sb.) a jsou pro to splněny podmínky, když obě protipohledávky vyplývají ze stanov. Na jednání před soudem žalovaná potvrdila, že obdržela vyúčtování záloh na služby za rok 2016. Vyúčtování za rok 2017 na částku 17 032 Kč žalovaná obdržela dne 2. 4. 2018, přičemž dne 3. 4. 2018 proti němu učinila reklamaci jednak vůči žalobci a jednak vůči společnosti xxxxx., neboť podle žalované nedoplatek má činit jen částku 4 022 Kč. Žalovaná reklamaci současně vyvěsila na

vývěsní desce bytového domu. Dále žalovaná namítala, že právní zástupkyně žalobkyně xxxxxxxxxxxx nebyla řádně zplnomocněna, neboť jí byla plná moc udělena předsedou společenství panem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a dále panem xxxxxxxxxxxx, a nikoliv jednotlivými vlastníky bytu. V závěrečném návrhu ze dne 15. 3. 2019, tj. po koncentraci řízení, žalovaná k rozšíření žaloby o částku 14 198 Kč včetně příslušenství uvedla, že z důvodu neoprávněně deponované částky 19 537 Kč vznikl žalované nárok na úrok z prodlení, který ke dni 1. 5. 2017 činil 16 477 Kč, přičemž na částku 14 198 Kč žalovaná započítává částku ve výši 2 505 Kč představující dosud deponovanou částku přeplatku za rok 2005 a část úroků z prodlení ve výši 11 693 Kč. Žalovaná tak žalobkyni ničeho nedluží. Žalovaná dále v závěrečném návrhu konstatovala, resp. při jednání soudu dne 15. 3. 2019, tj. po koncentraci řízení, že vyúčtování služeb a poplatků za rok 2006 bylo žalované předáno až v prosinci 2016.

3. K obraně žalované, která učinila vůči pohledávce žalobkyně úkon započtení své pohledávky ve výši 19 537 Kč, žalobkyně uvedla, že vůči tomuto nároku žalované vznáší námitku promlčení. Pohledávka žalované z titulu bezdůvodného obohacení ve výši 19 537 Kč měla vzniknout v roce 2006, kdy žalovaná obdržela vyúčtování za rok 2005, a v souladu s § 107 obč. zák. se právo na bezdůvodné obohacení promlčelo za tři roky, tedy nejpozději v roce 2009. I v případě, že by se jednalo o úmyslné bezdůvodné obohacení, které se promlčuje za deset let, by k promlčení údajného práva na bezdůvodné obohacení došlo nejpozději v roce 2016. I pokud by žalovaná prokázala existenci své pohledávky, jednalo by se o pohledávku promlčenou. Současně žalobkyně uvedla, že veškeré náklady a služby spojené s užíváním bytu žalované byly vyúčtovány řádně v souladu se stanovami žalobkyně a příslušnými právními předpisy. Žalobkyně tak tvrdí, že žalované žádná jí tvrzená pohledávka nevznikla a z hlediska právní jistoty vznesla námitku promlčení. Pokud se týká vyúčtování za rok 2017 a učiněné reklamace ze strany žalované, žalobkyně uvedla, že se nejednalo o reklamaci ve smyslu zákona, neboť neměla žádné náležitosti a neobsahovala údaje týkající se spotřeby energií, které měly být reklamovány. Žalovaná v reklamaci pouze opakovala svá tvrzení ohledně dřívějších pohledávek. Dopisem ze dne 17. 7. 2018 žalobkyně sdělila žalované, že trvá na úhradě celé žalované částky včetně úroků z prodlení.
4. Ze zápisu schůze výboru ze dne 16. 12. 2017 vyplývá, že předsedou xxxxxxxxxxxx a místopředsedou výboru je xxxxxxxx. Z výpisu z obchodního rejstříku je zjištěno, že Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Písku má statutární orgán, kterým je výbor, a jehož členové jsou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li k provedení právního úkonu zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
5. Ze stanov Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Písku (2016) je zjištěno, že podle článku XII. bodu 4. písm. b) vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby tak, aby byly připsány na bankovní účet společenství vlastníků do 20. dne v kalendářním měsíci. Výši měsíčních záloh určí výbor, případně smluvní správce jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období. Výbor, případně smluvní správce má právo změnit výši záloh na jednotlivé služby. Výše měsíční zálohy stanovená společenstvím je vlastníků jednotek oznámena výborem nebo smluvním správcem, je-li ustanoven. Podle písm. f) stejného článku a bodu vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Podle písm. d) vzájemné finanční vypořádání přeplatku a nedoplatku se provede nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování jednotky. Podle písm. i) vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení. Podle článku XII. bodu 1. společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jimž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Podle článku X. bodu 2. je osobou zodpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků. Podle bodu 4. činnostmi týkající se správy domu a pozemku se rozumí zejména podle písm. f) stanovení a vybírání

příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu od vlastníků jednotek a jejich vyúčtování a vypořádání a podle písm. g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků. Pokud se týká příspěvků na správu domu a pozemku a nakládání s nimi, pak dle bodu 3 článku XII. písm. a) výše měsíčních příspěvků vlastníků jednotek je stanovena rozhodnutím shromáždění a za b) vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek. Podle písm. g) příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh tak, aby byl připsán na bankovní účet společenství vlastníků do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky v souladu s odst. 4. tohoto článku.

6. Z informace o jednotce pořízené prostřednictvím internetu je zjištěno, že vlastníkem jednotky č. xxxxxx - bytu s podílem na společných částech domu xx xxxxxx
7. Z rozpisu měsíční platby platného od 1. 1. 2016 vyplývá, že Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxx stanovilo vlastníku jednotky xxxxxxxxxxxxx od 1. 1. 2016 měsíční předpis úhrady za užívání jednotky, paušální služby a energie v měsíční částce ve výši 1 220 Kč splatné vždy k 20. dni v měsíci.
8. Z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytové jednotky za rok 2016 je zjištěno, že toto vyúčtování bylo vystaveno dne 10. 4. 2017 Společenstvím vlastníků jednotek xxxxxx vlastníku jednotky xxxxxxxxxxxxx a výsledek vyúčtování činí nedoplatek 3 250 Kč.
9. Z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytové jednotky za rok 2017 je zjištěno, že toto vyúčtování bylo vystaveno dne 22. 3. 2018 Společenstvím vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxx vlastníku jednotky xxxxxxxxxxxxx a výsledek vyúčtování činí nedoplatek 17 032 Kč.
10. Z rozpisu měsíční platby platného od 1. 4. 2018 vyplývá, že Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxx stanovilo vlastníku jednotky xxxxxxxxxxxxx od 1. 4. 2018 měsíční předpis úhrady za užívání jednotky, paušální služby a energie v měsíční částce ve výši 1 629 Kč splatné vždy k 20. dni v měsíci.
11. Z korespondence nazvané Reklamací ze dne 3. 4. 2018 bylo zjištěno, že žalovaná tento dopis adresovala panu xxxxxxxxxxxxx ze společnosti xxxxxxxxxxxxx a sděluje v něm, že dne 4. 2. 2017 spolu s vyúčtováním žádala o zaslání přeplatku ve výši 19 537 Kč. xxxxxxxxxxxxx v rozporu se stanovami a bez souhlasu členské schůze odmítl zaslat tento přeplatek na běžný účet žalované. Dopisem ze dne 9. 5. 2017 žalovaná oznámila, že bude čerpat přeplatek na úhradu předepsaných záloh a případných doplateků s platností od května 2017. Bylo povinností adresáta účtovat pohledávku žalované a pravidelně měsíčně provádět odpisy předepsaných záloh, což adresát neučinil. Jelikož žalovaná obdržela dnešního dne vyúčtování záloh za služby za rok 2017, tak tyto reklamuje, neboť výsledek vyúčtování má být 4 022 Kč a ne uvedených 17 032 Kč. Žalovaná žádá o zaslání opraveného vyúčtování roku 2017.
12. Z korespondence nazvané Vyřízení „Reklamací“ a Výzva k uhrazení dlužné částky ze dne 17. 7. 2018 bylo zjištěno, že tímto dopisem reagovalo Společenství vlastníků jednotek xxxxxxxxxxxxx v Písku v zastoupení členů výboru xxxxxxxxxxxxx na reklamaci žalované xxxxxxxxxxxxx ze dne 3. 4. 2018 a sděluje v něm, že podání žalované nelze považovat za námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, neboť žalovaná nijak nerozporuje výši platby. Navíc se Společenství již v minulosti vyjádřilo k žalovanou tvrzené pohledávce tak, že žalované žádá taková pohledávka nevznikla a z hlediska právní jistoty Společenství vneslo námitku promlčení. Z tohoto důvodu nelze snižovat pohledávku Společenství vůči žalované a Společenství nadále trvá na úhradě příspěvku a služeb za rok 2017 v plné účtované výši. Současně byla žalovaná vyzvána k úhradě dlužné částky 12 569 Kč včetně zákonných úroků z prodlení do 25. 7. 2018.

13. Na základě provedených důkazů soud učinil následující skutkové a právní závěry: Mezi účastníky je nesporné, že žalovaná je vlastníkem jednotky č. xxxx v domě č. p. xxx na pozemku parcela č. st. xxxx tak, jak je zapsáno na LV č. xxxxxxxx u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, pro obec a katastrální území Písek. Žalovaná nezaplatila poplatky spojené s vlastnictvím bytu (příspěvky na správu domu a pozemku) za měsíce květen 2017 až březen 2018, nezaplatila nedoplatek z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2016, nedoplatek z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2017 a dále zálohy za služby za měsíce duben až srpen 2018. Toto bylo mezi účastníky v podstatě nesporné, neboť žalovaná potvrdila, že tyto platby neuhradila a jako důvod nezaplacení tvrdila existenci pohledávky vůči žalobkyni z titulu přeplatku vyúčtovaných poplatků a služeb spojených s vlastnictvím bytu za rok 2005, přičemž dopisem ze dne 9. 5. 2017 žalobkyni oznámila, že bude čerpat přeplatek na úhradu předepsaných záloh a případných doplatků s platností od května 2017.
14. Podle § 1180 odst. 1, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen “občanský zákoník”) nebylo-li určeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
15. Podle § 1176 občanského zákoníku vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožňuje přístup do domu nebo bytu.
16. Podle § 1190 občanského zákoníku je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
17. Podle § 1194 odst. 1, odst. 2 občanského zákoníku společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
18. Podle § 1181 odst. 1 občanského zákoníku vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
19. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají nebo o ní rozhodne družstvo nebo společenství.
20. Podle § 3036 občanského zákoníku podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.
21. Podle § 107 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“) právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. Podle odst. 2 nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.
22. Podle § 581 odst. 2 obč. zák. započít nelze pohledávky promlčené, pohledávky, kterých se nelze domáhat u soudu, jakož i pohledávky z vkladů. Proti splatné pohledávce nelze započít pohledávku, která ještě není splatná.
23. Žalobkyně prokázala, že je osobou, které je žalovaná povinna platit poplatky na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí domu a dále platit zálohy za služby

spojené s užíváním bytové jednotky, jejíž je žalovaná vlastníkem, a že žalovaná byla povinna žalobkyni zaplatit platby související s vlastnictvím bytu za měsíce květen 2017 až březen 2018 ve výši 1 220 Kč měsíčně, tj. celkem 13 420 Kč, nedoplatek z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2016 ve výši 3 250 Kč, nedoplatek z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2017 ve výši 4 022 Kč a zálohy za služby za měsíce duben až srpen 2018 ve výši 1 629 Kč měsíčně, přičemž za měsíc srpen 2018 žalobkyně požaduje pouze 1 220 Kč, tj. celkem 7 736 Kč. Celkově tak je žalovaná povinna uhradit žalobkyni 28 428 Kč. Žalovaná v podstatě nerozporovala výši měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu od 1. 1. 2016 ve výši 1 220 Kč měsíčně a od 1. 4. 2018 ve výši 1 629 Kč měsíčně, v průběhu řízení uvedla, že jí výše měsíčních záloh byla známa, a nerozporovala ani to, že zálohy za služby spojené s užíváním bytu včetně vyúčtovaných nedoplateků za rok 2016 a 2017 nehradila. Vyúčtování záloh na služby za rok 2016 žalovaná obdržela, což sama potvrdila, současně nic neuváděla o případné reklamaci, naopak s vyúčtovanou částkou 3 250 Kč počítala ve svých zápočtech. Vyúčtování se dle stanov provádí ročně, nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do konce dubna. Zaplatit nedoplatek je žalovaná povinna dle stanov do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyúčtování za rok 2016 bylo žalované řádně doručeno ve lhůtě nejpozději do konce dubna, to žalovaná na jednání před soudem potvrdila. Nejpozději od 31. 5. 2017 je tak žalovaná v prodlení s úhradou částky 3 250 Kč. Vyúčtování záloh na služby za rok 2017 bylo žalované doručeno dne 2. 4. 2018, což žalovaná potvrdila a představovalo celkově nedoplatek 17 032 Kč, který byl tvořen nedoplatkem z vyúčtování záloh a poplatků za rok 2017 ve výši 4 022 Kč, nedoplatkem z předchozího vyúčtování ve výši 3 250 Kč a neuhrazenými předpisy plateb ve výši 13 010 Kč a pohledávkou do fondu oprav ve výši 1 656 Kč. Na to žalovaná reagovala podáním ze dne 3. 4. 2018 nazvaným reklamace. Z obsahu tohoto podání je nepochybné, že o reklamaci, resp. námitky proti provedenému ročnímu vyúčtování nejde, neboť žalovaná tímto přípisem samotnému vyúčtování nevytýká žádné nedostatky, pouze vypočítává s ohledem na její představu o dluhu žalobkyně k ní, kolik by vyúčtování mělo činit s ohledem na její tvrzenou pohledávku směrem k žalobkyni. Obsahově tedy nejde o reklamaci, vyúčtování je splatné a žalované vznikla povinnost jej zaplatit. Vyúčtování se provádí ročně, nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do konce dubna. Zaplatit nedoplatek je žalovaná povinna dle stanov do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyúčtování za rok 2017 žalovaná obdržela dne 2. 4. 2018, což potvrdila na jednání před soudem, a je tak splatné dne 2. 5. 2018 a od 3. 5. 2018 je žalovaná v prodlení s úhradou žalované částky 13 782 Kč.

24. Obrana žalované spočívala v tvrzení, že v roce 2005 na nákladech za užívání bytové jednotky uhradila celkem částku 27 180 Kč, přestože měla dle jejího tvrzení správně hradit 3 255 Kč s tím, že přeplatek ve výši 4 388 jí byl již v roce 2006 vrácen, a to proto, že byt, který sice od roku 2005 vlastnila, užívala až od listopadu 2005. Podle žalované jí tak vznikl přeplatek na uhrazených nákladech za užívání bytu v celkové výši 19 537 Kč, který jí doposud nebyl vrácen, a žalobkyně se tak o tuto částku bezdůvodně obohatila. Žalobkyně oponovala, že žalované tvrzená pohledávka nevznikla a pro jistotu uplatnila námitku promlčení. Žalovaná učinila úkon k započtení své pohledávky proti pohledávce žalobkyně a tvrdila, že se jedná o vzájemné pohledávky a v souladu s občanským zákoníkem lze započíst i pohledávku promlčenou. Pokud se týká tvrzené pohledávky žalované ve výši 19 537 Kč, soud přihlédl k námitce promlčení učiněné žalobkyní. Podle tvrzení žalované tato uhradila v roce 2005 zálohy na náklady a služby spojené s užíváním bytu ve výši 27 180 Kč, přestože zálohy měly správně činit 3 255 Kč. Částka 4 388 Kč byla žalované vrácena dne 21. 4. 2006 a žalované tak vznikl přeplatek na zaplacených zálohách ve výši 19 537 Kč. Ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně žalující by tak muselo dojít nejpozději v roce 2006. V souladu s § 107 obč. zák. nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo. Jedná se o objektivní lhůtu, jejíž běh je stanoven nezávisle na tom, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. V tomto případě by dle tvrzení žalované vzniklo bezdůvodné obohacení na straně žalobkyně v roce 2006 a

k jeho promlčení tedy muselo dojít v roce 2009. K tvrzení žalované, že jí bylo vyúčtování záloh na služby za rok 2005 doručeno až v prosinci 2016, soud nemohl přihlídnout, neboť tuto skutečnost žalovaná poprvé tvrdila až u jednání soudu konanému dne 15. 3. 2019 a ve svém závěrečném návrhu, tj. po koncentraci řízení. Nutno však konstatovat, že i kdyby bylo lze z této skutečnosti vycházet, lze dovodit, že by tato okolnost na posouzení otázky promlčení pohledávky neměla vliv, neboť objektivní promlčecí lhůta v tomto případě již uběhla. I v případě, že by byla prokázána existence žalovanou tvrzené pohledávky, jednalo by se o pohledávku promlčenou. Nad rámec odůvodnění shora soud poukazuje na skutečnost, že povinnost vlastníka jednotky hradit příspěvky a zálohy na služby vzniká okamžikem vzniku vlastnictví k bytové jednotce, nikoliv, jak dovozuje žalovaná, až skutečným počátkem bydlení v předmětném bytě.

25. K promlčení tvrzené pohledávky žalované tak došlo v roce 2009, tedy řadu let před tím, než vznikla pohledávka žalobkyně, která je nyní vymáhána. Promlčená pohledávka žalované je v režimu dosavadních právních předpisů, resp. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který nepřipouští úkon započtení u pohledávek promlčených (§ 581 odst. 2 obč. zák.) a nepřipouštěl tuto možnost ani v případě obrany proti právu uplatňovanému druhou stranou. Tuto možnost přináší až občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který v § 617 připouští, aby se strana i po uplynutí promlčecí lhůty dovolala svého práva při obraně proti právu uplatněnému druhou stranou, pokud se obě práva vztahují k téže smlouvě nebo k několika smlouvám uzavřeným co do účelu v závislosti na sobě. Vzhledem k tomu, že pohledávka žalované vznikla a byla promlčena v době účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., zatímco pohledávka žalobkyně vznikla o mnoho let později za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., nelze provést započtení zmiňovaných pohledávek, resp. umožnit žalované takovou obranu proti právu uplatněnému žalobkyní, s odkazem na § 617 nového občanského zákoníku, který je pro žalovanou příznivější. V tomto směru soud uzavřel, že zápočet shora popsanych pohledávek nelze připustit, když takový postup by vytvořil nejistotu v právních vztazích posuzovaných podle dosavadních právních předpisů, takový postup by byl v rozporu s požadavkem legitimního očekávání a právní jistoty, když princip právní jistoty je jedním ze základních předpokladů právního státu. Jedním z prvků právní jistoty je i přístupnost a jasnost neboli zřetelnost právních norem a jasnost právního řádu jako celku, a to tak, aby bylo občanovi vždy zřejmé, které jeho chování je po právu a které je proti právu (Knapp, V.: Teorie práva, 1. vydání. Praha, C. H. Beck 1995, str. 206 a 207).
26. Soud dospěl k závěru, že na pohledávku promlčenou za účinnosti dosavadních právních předpisů, když i celá promlčecí doba za účinnosti dosavadních předpisů uběhla a zápočet promlčených pohledávek dosavadní právní předpisy nepřipouštěly, nelze aplikovat ustanovení nového občanského zákoníku. Žalobkyně by byla ve značné nevýhodě, pokud by nová právní úprava byla schopna zhoršit její postavení vůči žalované, neboť by pak v rámci soudního řízení bylo možno uplatňovat jako obranu již desítky let promlčené pohledávky, které by bývalo nebylo možné uplatnit za účinnosti dosavadních právních předpisů. Soud proto s ohledem na důvodnou námitku promlčení pohledávky tvrzené ze strany žalované za žalobkyní již nezkoumal, zda právo z promlčené pohledávky existuje či nikoliv. Tato zásada je odrazem principu procesní ekonomie, když při oprávněně vznesené námitce promlčení je nadbytečné zkoumat, zda uplatněný nárok existuje či nikoliv a v jaké je výši. Soud se za takové situace omezí pouze na zjištění, kdy by začala běžet promlčecí lhůty a kdy by uběhla, pokud by takový nárok existoval (R 29/1983). S ohledem na shora uvedená skutková zjištění soud veškeré dosud neprovedené důkazy pro nadbytečnost zamítl, když by bylo neekonomické je provádět.
27. K námitce žalované, že xxxxxxxx nebyla řádně zplnomocněna k zastupování žalobkyně v tomto sporu, neboť jí nebyla udělena plná moc jednotlivými vlastníky bytu, soud uzavírá, že xxxxxxxx soudu předložila plnou moc jí udělenou Společenstvím vlastníků jednotek xxxxxxxx v Písku, podepsanou jejím předsedou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Podle § 1205 občanského zákoníku je statutárním orgánem společenství výbor (pokud stanovy neurčí, že jím je předseda společenství

vlastníků), který je oprávněn za společenství jednat. Podle obchodního rejstříku žalobkyně *za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li k provedení právního úkonu zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.* Z uvedeného vyplývá, že plná moc byla xxxxxxxxxxxx udělena řádně, neboť byla udělena dvěma členy statutárního orgánu, a to jeho předsedou a místopředsedou. Jmenovaná byla oprávněna zastupovat žalobkyni v tomto řízení.

28. Na základě výše uvedeného soud dospěl k závěru, že žalobkyně prokázala, že jí žalovaná dluží celkem částku 28 428 Kč a proto bylo žalobě jako zcela důvodné vyhověno podle § 1180 a násl. občanského zákoníku ve spojení s § 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Úroky z prodlení soud žalobkyni přiznal podle § 1970 občanského zákoníku ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Lhůta k plnění byla stanovena podle § 160 odst. 1 o.s.ř., když soud neshledal žádné důvody pro její prodloužení.
29. Žalobkyně byla ve sporu plně úspěšná a má proto právo na náhradu svých nákladů řízení podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Náklady řízení žalobkyně tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 14 720 Kč za 6 úkonů právní pomoci (převzetí a příprava věci, návrh ve věci samé, kvalifikovaná výzva k plnění, vyjádření k odporu ze dne 23. 4. 2018, účast na jednání před soudem dne 11. 7. 2018, písemné podání včetně návrhu na změnu žaloby ze dne 3. 8. 2018) se sazbou po 1 700 Kč (počítáno z tarifní hodnoty 14 230 Kč) za 1 úkon podle § 7 bod 5 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) a za 2 úkony právní pomoci (písemné podání ze dne 12. 3. 2019, účast na jednání před soudem dne 15. 3. 2019) se sazbou po 2 260 Kč (počítáno z tarifní hodnoty 28 428 Kč, když dne 1. 10. 2018 byla připuštěna změna žaloby) za 1 úkon podle § 7 bod 5 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. d), g) advokátního tarifu, dále náhrada hotových výdajů ve výši 2 400 Kč za 8 úkonů právní pomoci ve výši 8 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu a zaplacený soudní poplatek ve výši 1 800 Kč; celkem tedy náklady řízení žalobkyně činí 18 920 Kč. Tyto náklady řízení je žalovaná povinna zaplatit v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Písku.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Písek 15. března 2019

Mgr. Martina Petříková v. r.
samosoudkyně