



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudcem Mgr. Michalem Reitspiesem v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Svobodova ul., čp. 201, Nová Role, IČ 75081580, Svobodova 201, 362 25 Nová Role, zast. JUDr. Alicí Zachariášovou, advokátkou, se sídlem Krymská 5, 360 01 Karlovy Vary** proti žalovanému: **P. C.**, nar. **...**, **...**, zast. JUDr. Josefem Karlíkem, advokátem, se sídlem Počernická 1406/22, 100 00 Praha 10-Strašice, o zaplacení částky 13.755,- Kč s přísl.

t a k t o :

- I. **Žaloba o zaplacení částky 13.755,- Kč s příslušenstvím se zamítá.**
- II. **Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 8.640,- Kč k rukám zástupce žalovaného, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce podal dne 3.12.2012 žalobu vůči žalovanému, který je vlastníkem bytové jednotky č. **...** včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 8710/107292, který se nachází v budově č.p. **...** na pozemcích parcelní číslo **...** v k.ú. **...**, obec **...**. Žalovaný obdržel vyúčtování služeb za rok 2011, reklamoval žalovaný u žalobce nesprávnost vyúčtování, přičemž žalobce považoval reklamaci za oprávněnou a přepočtl vyúčtování na částku 14.275,- Kč. Toto opravené vyúčtování opět žalovaný reklamoval dopisem ze dne 29.8.2012, protože žalovaný uplatnil po reklamační lhůtě 21 dnů dopisem ze dne 5.9.2012. Žalovaný zaplatil žalobci v měsících lednu až květnu 2012 částku 4.209,50 Kč,

v měsíci červnu až září 2012 4.260,- Kč měsíčně a v měsíci říjnu a listopadu 2012 po 4.500,- Kč, celkem tedy 47.087,50 Kč. Z toho vyplývá, že žalovaný dluží žalobci částku 13.755,- Kč.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil, neboť žalobce nemá nárok na nedoplatek vyplývající z vyúčtování ve výši 13.755,- Kč, jelikož teprve řádné vyúčtování bez chyb, provedené v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. opravňuje žalobce k požadování předmětného nedoplatku. Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vyúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody, mezi konečné spotřebitele, je v podání žalobce vypracována zcela chybně a je jednoznačně v rozporu s judikaturou.

Z informativního výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. ■■■■■, v budově č.p. ■■■■ pro k.ú. ■■■■■, č. LV ■■■■.

Z výpočtového listu soud zjistil, že žalovaný měl měsíčně hradit 4.251,- Kč, když za studenou vodu mělo být hrazeno 200,- Kč jako záloha a další zálohy na teplou vodu 150,- Kč, za teplo 2.400,- Kč, za osvětlení 10,- Kč, poplatek za správu 144,- Kč a do fondu oprav částku 1.347,- Kč.

Ze stanov žalobce soud zjistil, že do výlučné pravomoci shromáždění vlastníků bytových jednotek patří rozhodování o výši příspěvku od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu popř. dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány, stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka.

Výbor rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem.

Z protokolu o vyúčtování služeb za období leden 2011 až prosinec 2011 soud zjistil nedoplatek žalovaného ve výši 14.281,- Kč. K tomuto vyúčtování bylo také připojeno rozúčtování, kde byly specifikované jednotlivé náklady – jednalo se o rozúčtování.

Z dopisu ze dne 5.9.2012 soud zjistil, že správce budovy Norobyt, s.r.o. druhou reklamaci neuznal žalovanému.

Ze znaleckého posudku Ing. Milana Fialy soud zjistil, že vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu je zásadní činností, která je nezbytná při správě domu. Způsob (metodika) vyúčtování je jednoznačně dána vyhláškou č. 372/2001 Sb. Jakékoliv odchylky od tohoto způsobu vedou k rozporu s tímto právním předpisem. Je zcela nepochybné, že vyúčtování žalobce by kromě věcné správnosti mělo být přehledné, jasné a uvedené údaje by měly být přesně pojmenovány. Uvedení hodnot, byť třeba i správné, bez přiřazení pojmenování, co tato hodnota znamená, popírá smysl přehlednosti. Rozhodně není povinností konečného spotřebitele, luštit vyúčtování a hledat, co kterým číslem autor myslel. Správná forma by měla zanechat metody pokus-omyl a SVJ by mělo zvážit, zda jím vybraná správní firma na své úkoly stačí. Znalec zjistil, že v obou vyúčtováních, která správní firma předložila, jsou oba údaje PP a ZPP stejné, což je zcela vyloučené. V jednotce žalovaného jsou totiž místnosti, které nejsou vybaveny radiátory, a proto i jejich ZPP musí být vypuštěna z PP pomocí koeficientů, které jsou menší, než první ZPP. Tedy musí být menší, než PP. Ve vyúčtování

jsou radiátory u KS uvedeny odečty a s těmito hodnotami je dále kalkulováno. U KS jsou však zmíněny i jisté koeficienty, ale není jasné, jak se s nimi dále pracuje. Ve výpočtu nákladů je používána odečtená hodnota. Buď by se měla odečtená hodnota přepočítat pomocí koeficientů a byla by to přepočtená hodnota nebo byly koeficienty již aplikovány přímo po odečtení hodnoty, ale v takovém případě to byla již hodnota přepočtená. U ZJ je pak používán pojem „jednotka IRPN“. Vzájemný vztah je tedy neznámý. Jak je vidět, vzniká zde neuvěřitelný rébus, co je co a co tím vlastně autor myslel. Co se týká náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku, tak tato hodnota není vůbec uvedena. V praxi je zcela vyloučeno, aby součet hodnot vodoměrů u jednotlivých KS byl zcela totožný jako hodnota, která je uváděna jako objem (spotřeba) dodané vody v ZJ. Ve vyúčtování na druhé straně je uvedeno „náklady na studenou vodu pro TUV 373 m³ po 59,09 Kč“. O několik řádků dále je uvedeno „náklady na studenou vodu pro TUV 245 m³ po 54,09 Kč“. Co je tedy správné? Jak je možné, že cena vody, která je regulovanou komoditou, má dvě různé hodnoty. A znalec našel další vady, které jsou popsány pod body 5, 6, 7 strany 6 znaleckého posudku. Znalecký posudek obsahuje přílohy, a to důkazy, které soud četl k důkazu, a to vyúčtování první z roku 2011 a druhé z 2011 včetně příloh rozúčtování a fotografie vodoměrů.

Soud z provedeného dokazování zjistil, že žalobce vystavil žalovanému vyúčtování za služby spojené s vlastnictvím bytové jednotky za rok 2011, které žalovaný reklamoval, došlo k přepočtu a bylo žalovanému zasláno vyúčtování druhé za rok 2011, které žalovaný reklamoval po zákonné lhůtě.

Žalovaný toto nezaplatil vyúčtování, přičemž tam vznikl dluh 14.275,- Kč a po započtení přeplatku za rok 2012 došlo k dluhu žalovaného za tyto platby na 13.755,- Kč. Žalovaný přesto ničeho neuhradil za vyúčtování za rok 2011.

Soud rozhodl jak uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku, když ze znaleckého posudku vyplývá, že vyúčtování předložené a zpracované žalobcem, byť správcovskou organizací neodpovídá vyhlášce č. 372/2001 Sb., což vyplynulo ze znaleckého posudku znalce Fialy. Z tohoto důvodu soud nemohl přiznat nárok žalobce na zaplacení vyplývající z tohoto vyúčtování, byť žalovaný promeškal reklamační lhůtu druhého vyúčtování za rok 2011, když dle názoru soudu se toto vztahuje k chybám, které by event. spočívaly ve výpočtu a nelze přiznat žalobci nárok z důvodu, že vyúčtování svou formou není dostatečně průkazné k tomu, aby založilo nárok žalobce na platbu z tohoto vyúčtování. Soud shrnuje, že žaloba byla zamítnuta nikoliv z důvodu špatného výpočtu, neboť to nejde ani zkontrolovat, jestli výpočet je správný, neboť samotné formální náležitosti vyúčtování jsou špatné, v rozporu s výše uvedenou vyhláškou a nemůžou založit povinnost žalovaného platit výši tohoto vyúčtování.

Výrok II. je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalovaný měl ve věci plný úspěch. Proto soud přiznal žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 8.640,- Kč, která se skládá ze 4 úkonů právní služby po 1.660,- Kč, tj. celkem 6.640,- Kč za převzetí věci, sepis a podání odporu a 2x účast u ústního jednání, 4 režijní paušály po 300,- Kč, tj. celkem 1.200,- Kč za stejné úkony právní služby, ztrátu za promeškaný čas v rozsahu 8 půlhodin po 100,- Kč, tj. celkem 800,- Kč, když ve zbytku se práva na náhradu nákladů řízení žalovaný vzdal, a to jak cestovního, tak dalších event. nákladů.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného, a to ve dvojím vyhotovení.

Krajský soud v Plzni
dne 14.10.2015

Za správnost vyhotovení:
Ludmila Urbanová

Mgr. Michal Reitspies, v.r.
samosoudce