



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 5 rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Lenkou Fučíkovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Voskovcova čp. 1075 - Kaskády Barrandov**, IČO 26689545
sídlem Voskovcova 1075, 152 00 Praha 5-Hlubočepy
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Tvrdkem
sídlem Semická 3292/6, 143 00 Praha 4

proti

žalovanému: **J. H.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Et Mgr. Patrikem Tauerem
sídlem Vinohradská 126, 130 00 Praha 3

o zaplacení částky **33 667,- Kč** s příslušenstvím

t a k t o:

- I. **Z a m í t á** se žaloba, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 33 667,- Kč s příslušenstvím.
- II. Žalobce **je povinen** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši **76 949,10 Kč** na účet jeho právního zástupce do tří dnů od právní moci rozsudku

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobce se žalobou podanou dne 8.1.2016 domáhal na žalovaném zaplacení částky 33 667,- Kč s příslušenstvím jakožto nedoplatku z **vyúčtování** služeb a příspěvku do fondu oprav spojené s jednotkou **za rok 2014**. Tvrdil, že žalovaný - jeho člen je vlastníkem xxx v budově č.p. xxx v xxx xxx ulici, zapsané na LV xxx v k.ú. xxx obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu (dále též jen „jednotka“), a náklady na služby a příspěvek do fondu oprav spojené s jednotkou na základě provedeného **vyúčtování za rok 2014 (dále též jen „Vyúčtování“)** neuhradil. Vyúčtování bylo žalovanému zasláno doporučeně dne 29.4.2015, jako nedoručené se žalobci nevrátilo, nastala dle ustanovení čl. IX. tehdy platných stanov fikce doručení nejpozději 10. den od uložení zásilky obsahující vyúčtování na úřadě s poštovní licencí, tj. 10. 5. 2015. Splatnost vyúčtování je 30 dnů, a v daném případě nastala 10.6.2015. Ve lhůtě stanovené k případným námitkám a reklamám se žalovaný nevyjádřil. Vzhledem k tomu, že Shromáždění vlastníků jednotek žalobce svolané na den 25. 11. 2013 nebylo usnášení schopné, nedošlo s ohledem na ust. § 1208 občanského zákoníku k platnému rozúčtování cen služeb a platnému zvýšení záloh k úhradě jednotlivým členům společenství v režimu závazkového vztahu. Vlastníci jednotek v domě tak byli povinni k úhradě nákladů spojených se službami, které reálně konzumovali, a k platbě poplatku do fondu oprav dle faktického stavu, tedy v takové výši a splatnosti, která jim byla předložena žalobcem v dokumentu „Vyúčtování za rok 2014“. Žalovaný služby v roce 2014 konzumoval ve výši vyplývající z Vyúčtování 33 667,- Kč, kterou však ani přes výzvu dosud neuhradil, čímž se na úkor žalobce bezdůvodně obohatil, neboť žalobce za něj plnil to, co měl platit sám.
2. Žalovaný s žalobou nesouhlasil, navrhl její zamítnutí zejména z důvodu, že vyúčtování žalobce neobsahuje všechny podstatné náležitosti řádného vyúčtování, a tudíž dosud není splatné. Namítal, že není zřejmé, které z položek vyúčtování za rok 2014 odpovídají zákonným ustanovením § 7 odstavec 2 písmeno a), i) a g) vyhlášky 372/2001 Sb., že ve vyúčtování chybí koeficienty, a že je nesprávně stanovena započitatelná podlahová plocha (dále též jen „ZPP“). Ta byla stanovena správně poprvé až za rok 2019. Žalobci dále vytýkal nehospodárnost při hospodaření s majetkem.
3. Rozsudkem ze dne 8. 6. 2020, č.j. 10 C 258/2016-367 soud žalobě v plném rozsahu vyhověl, když dovodil, že žalovaný jako vlastník předmětné jednotky a člen společenství vlastníků jednotek je ve smyslu Stanov společenství a ust. § 1180 odst.1 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) povinen přispívat na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, žalobce provedl řádné a splatné vyúčtování za rok 2014, žalovanému jej prokazatelně zaslal, žalovaný se k němu ve stanovené lhůtě nevyjádřil, nedoplatek ve výši žalované částky řádně a včas nezaplatil, čímž se, ocitl se v souladu s § 1968 o.z. v prodlení s plněním peněžitého závazku od data 9.6.2015.
4. Žalovaný citovaný rozsudek napadl odvoláním, o němž odvolací Městský soud v Praze rozhodl usnesením č.j.62 Co 318/2020-404 ze dne 2.prosince 2020 tak, že napadený rozsudek v celém rozsahu zrušil, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Vytkl mu, že : - v řízení neurčil, koho tíží důkazní břemeno a pokračoval v dokazování bez toho, že by procesní stranu, kterou břemeno tvrzení a důkazní břemeno tížilo, poučil, v jakém směru by měla doplnit tvrzení a navrhnout důkazy, - posudek (posudky) znalce JUDr. Ing. Langa nebyl k důkazu proveden, ačkoli mu soud v rozsudku přiznal velkou důležitost, a skutkový stav zjištěný v tomto rozsahu tak nemá oporu v provedeném dokazování. Dále shledal pochybení v tom, že znalci soud pokládal otázky na hranici mezi otázkami odbornými a právními, některé z otázek pak byly otázkami ryze právními, a že některé sporné skutkové otázky, zejména otázka (správného) uvedení koeficientů obligatorních dle příslušného podzákonného předpisu ve vyúčtování nebyly spolehlivě vyřešeny, ani nebyla příslušná procesní strana poučena o následcích neunesení důkazního břemene. Odvolací soud dále dovodil, že

odůvodnění rozsudku je nepřezkoumatelné, když soud provedené důkazy zhodnotil velmi povrchně, skutkový závěr neopřel o podrobné odborné závěry znalce, z nichž by bylo možno usoudit na řádnost vyúčtování, vyhnul se vypořádání s námitkami žalovaného odkazem na obdobnost této soudní pře s jinými řízeními mezi stejnými účastníky, odkazoval na závěry znalce JUDr. Ing. Langa, aniž by upřesnil, o které posudky se jedná a zejména aniž by tyto listinné důkazy byly v tomto řízení k důkazu provedeny, s ostatními znaleckými posudky a dalšími listinami se vypořádal obecným prohlášením, že z dalších důkazů neučinil žádná skutková zjištění, a proto je nehodnotí. V rozsudku tak není vyjádřena úvaha soudu, kterou dospěl k závěru, že vyúčtování zasláné žalobcem žalovanému za rok 2014 je skutečně řádné, a stalo se splatným. Uzavřel, že ani po opakovaném provedení znaleckého posudku Ing. Kroluppera nemohl dospět ke skutkovému zjištění, zda žalobce ve vyúčtování tepla vycházel ze správně vypočtené započitatelné plochy Jednotky. Odvolací soud ve vyúčtování nenalezl výpočet započitatelné podlahové plochy Jednotky v m² ve smyslu § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky č. 372/2001 Sb., nebylo možno zjistit, zda žalobce užil k výpočtu ZPP koeficienty stanovené v příloze 1 bod A citované vyhlášky, nebyl ani proveden důkaz zjištěním, které z místností bez otopného tělesa sousedí s místností s otopným tělesem a kolika stěnami, aby bylo lze určit koeficient, kterým je třeba vynásobit podlahovou plochu místností bez otopného tělesa. Dále odvolací soud neshledal ve vyúčtování podíly nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště pro teplo a zvláště pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2 citované vyhlášky. Rozúčtování některých nákladových položek „podle podílu na majetku 2“ je dle odvolacího soudu v rozporu s ust. § 1180 odst. 2 o. z., žalobce ani nevysvětlil, jak k tomuto způsobu rozúčtování dospěl. Dovodil, že za tohoto stavu je právní posouzení věci soudem I. stupně nesprávné, resp. minimálně je předčasné.

5. Odvolací soud uložil soudu I. stupně, aby žalobce poučil o následcích neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene ohledně skutečnosti, že posuzované vyúčtování obsahuje veškeré obligatorní náležitosti, vypořádal se s důkazními návrhy účastníků, právní otázky posoudil sám, a jen s otázkami odbornými se obrátil buď na již ve věci provedené znalecké posudky, nebo na jiného (revizního) znalce z příslušného oboru.
6. V návaznosti na závěry odvolacího soudu se tedy soud nadále posuzoval, zda Vyúčtování obsahuje a) výpočet započitatelné podlahové plochy Jednotky v m² ve smyslu § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen „Vyhláška“), tedy zda žalobce užil k výpočtu ZPP koeficienty stanovené v příloze 1 bod A citované vyhlášky, b) podíly nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště pro teplo a zvláště pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2 citované vyhlášky.
7. Vázán právním názorem odvolacího soudu usnesením ze dne 5.1.2021 soud **poučil žalobce,** že břemeno tvrzení a břemeno důkazní ohledně skutečnosti, že posuzované vyúčtování obsahuje veškeré obligatorní náležitosti, leží na něm, a podle ust. § 118a odst. 3 o.s.ř. jej vyzval, aby v intencích odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu 62Co 318/2020-404 **označil, resp.předložil důkazy** k prokázání skutečnosti, že vyúčtování obsahuje veškeré obligatorní náležitosti. Současně byl poučen, že nevyhoví-li výzvě ve stanovené lhůtě, vystavuje se procesnímu neúspěchu ve věci.
8. Žalobce v reakci na uvedenou výzvu podáním ze dne 15.1.2021 setrval na své žalobě v plném rozsahu a
 - označil důkazy k prokázání správnosti vyúčtování - **znalecký posudek znalce Ing. Martina Škopka, PhD,** jež mu zadal, a znalec přislíbil vypracování ZP ve věci do konce února 2021.

- navrhl k důkazu provedení **znaleckých posudků znalce Langa č. 1/2017 za rok 2013, č. 1/2018 za rok 2012 a č. 4/2018 za rok 2015**, z nichž dle něj vyplývá, že daná vyúčtování jsou provedena v souladu s příslušnou vyhláškou a zákonem a jsou správná, přičemž vyúčtování za rok 2014 i vyúčtování za ostatní roky byly dělány stejným způsobem.

- tvrdil, že koeficienty jsou součástí řádně schválených pravidel pro rozúčtování a jsou mimo jiné i součástí ZP znalce Kroluppera, který jasně uvedl, že koeficienty jsou součástí vyúčtování.

- tvrdil, že započitatelná podlahová plocha jednotky činí 84,8 m² a vychází z **Prohlášení V. Z. z roku 2006**, které je podkladem pro vyúčtování, a z nějž jasně vyplývá, jak bylo postupováno při výpočtu ZPP a jaká je ZPP jednotky žalovaného (viz příloha tohoto prohlášení Z., H. položka 201, str. 4), a navrhl toto Prohlášení k důkazu

- tvrdil, že Vyúčtování je zákonné, což dokládal **vysvětlením I. RTN s.r.o. k rozúčtování topných nákladů**, které prokazuje, že Vyúčtování obsahuje náležitosti dle § 7 odst. 2 písm. a) – g) vyhlášky č. 372/2001 Sb., a tento dokument navrhl k důkazu

- předložil k důkazu **Prohlášení vlastníka** ohledně vymezení jednotek v domě

- namítl podjatost znalce Ing.Fialy s tím, že k jím vypracovanému posudku by z toho důvodu nemělo být přihlíženo

8. Žalovaný v této fázi setrval na svém stanovisku.

9. Za použití ust. § 132 o.s.ř. soud učinil tento závěr o skutkovém stavu:

10. Žalovaný je vlastníkem xxx v budově č.p. xxx xxx ulici, zapsané na LV xxx v k.ú. xxx, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu. Žalobce jako právnická osoba - společenství vlastníků jednotek je oprávněno vymáhat vlastním jménem plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství (*prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, výpisem z obchodního rejstříku, Stanovami žalobce*). Shromáždění společenství vlastníků konané dne 25.11.2013 nebylo usnášeníschopné, a z toho důvodu nebyla stanovena nová pravidla pro rozúčtování nákladů na rok 2014. *Uvedené je mezi stranami nesporné + srovněj zápis ze shromáždění vlastníků z uvedeného data. Mezi stranami je dále nesporné, že na zálohách na rok 2014 žalovaný neuhradil nic. Vyúčtování za předmětnou jednotku za rozhodné období - rok 2014 činí 33 667,- Kč a je tvořena následujícími položkami: pojištění domu 383,- Kč, revize a údržba výtahu 1 001,- Kč, úklid společných prostor a mytí oken 1868,-Kč, úklid vnějších prostor letní a zimní 92,- Kč, údržba zeleně a sekání trávy 105,-Kč, odvoz tuhého odpadu 2048,-Kč, elektřina společných částí domu 220,-Kč, elektřina výměňkové stanice 653,- Kč, teplo a topení 10 203,- Kč, vodné a stočné1455,- Kč, správa domu a účetnictví 1642,- Kč, revize a údržba výměňkové stanice 303,- Kč, ostatní revize 66,- Kč, ostatní opravy a údržba 987,- Kč, náklady na odečet spotřeby 149,- Kč, náklady společenství 2166,- Kč, odměna výboru a KK 1183,- Kč, fond oprav 4392,- Kč, teplo a TUV 4030,- Kč, vodné a stočné a TUV 549 Kč, výměna kalorimetrů 11,- Kč, kamerový systém 71,- Kč. (viz citované vyúčtování).*

11. Soudu je z úřední činnosti známo, že mezi týmiž účastníky probíhala u zdejšího soudu obdobná řízení, kdy předmětem byl vždy nedoplatek z vyúčtování za předchozí či následující roky, konkrétně sp.zn. 34C 293/2016 za roky 2010 a 2011, sp.zn. 13C 27/2018 za rok 2013, 42C 16/2018 za rok 2015 a 42C 60/2018 za rok 2016. Všechna uvedená řízení byla pravomocně skončena vyhověním žalobě v plném rozsahu (*za roky 2010,2011,2013 za použití zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, za roky 2015,2016 za použití zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*), a zcela potvrzena odvolacím soudem. Ve všech uvedených řízeních žalovaný vznášel stejné výhrady, které nebyly shledány oprávněnými, a to zejména na základě

znaleckých posudků vypracovaných znalcem Langem. Mezi stranami není sporu, že Vyúčtování za zmíněné roky včetně předmětného jsou vypracována tímtež subjektem, mají shodnou strukturu, a obsahují totožné údaje o započitatelné podlahové ploše (84,80 m²) a o použitých koeficientech (1,43). Viz *tvrzení žalobce a protokol o jednání z 8.6.2020 – „Zástupce žalovaného přednáší, že ...všechna předchozí vyúčtování záloh na služby mají obdobnou strukturu, včetně toho jakým způsobem je tam označena započitatelná plocha...“*).

12. Oproti jmenovaným řízením je v dané věci dán rozdíl spočívající v tom, že nedošlo k platnému schválení Rozúčtování cen služeb a platnému zvýšení záloh na rok 2014 rozhodnutím Shromáždění vlastníků jednotek žalobce, když toto na schůzi svolané pro ten účel na den 25. 11. 2013 nebylo usnášeníschopné. Dle soudu však nedojde-li ke změně pravidel pro rozúčtování, je namístě aplikovat předchozí, když nadto v daném případě na Shromáždění dne 22. 11. 2011 byl návrh usnesení o pravidlech pro rozúčtování schválen na rok 2012 a následující roky. Viz zjištění v rozsudku 13C 27/2018-391 (*Na shromáždění dne 22. 11. 2011 byli přítomni vlastníci s 50,97 % hlasů, tedy v dostatečném počtu k tomu, aby sbromáždění bylo usnášeníschopné, návrh usnesení o pravidlech pro rozúčtování na rok 2012 a následující roky byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků.*). S ohledem na to je i předmětný nárok třeba posuzovat jako smluvní založený členstvím ve společenství vlastníků jednotek, vyplývající ze stanov žalobce v souladu s ust. § 1180 odst. 1) o. z., nikoli jako nárok z bezdůvodného obohacení, jak se domnívá žalobce.
13. K posouzení náležitostí Vyúčtování byl soudem zadán znalecký posudek, vypracován byl znalcem Ing.Fialou, k námitce žalobce usnesením ze dne 7.5.2021 č.j.10 C 258/2016 – 444 soud pravomocně rozhodl, že uvedený znalec je podjatý (*viz citované rozhodnutí*), a proto k němu soud nepřihlížel.
14. Soud dále doplnil řízení o znalecký posudek znalce Ing.Kroluppera, v němž tento ohledně sporných otázek učinil závěr, že údaj o ZPP a údaj o koeficientech je uveden v listině označené jako „I.RTN s.r.o.“, (*jedná se o položky tam označeným jako „koeficient“, konkrétně „koef.polo, koef.svět.str. a ostatní koef.“*) a jednak v listině označené jako Pravidla pro rozúčtování (*jedná se o tam označenou položku „koeficient“*). Znalec uzavřel, že **údaje o koeficientech vyúčtování obsahuje**, nicméně mohlo být provedeno přehledněji. Při své výpovědi pak uvedl, že údaj o započitatelné podlahové ploše ve vyúčtování nemůže nalézt. Ohledně podílů nákladů znalec nečinil žádný závěr.
15. Žalovaný k důkazu předložil znalecký posudek znalce Šlechty, který ohledně sporných položek dovodil, že ve vyúčtování chybí : a) údaje o započitatelné podlahové ploše - dle znalce místnosti bez radiátoru nejsou zahrnuty v ZPP příslušným koeficientem ve smyslu vyhl.č. 372/2001 příl. 1 odst.A bod 2, i když musí s vytápěnou místností sousedit minimálně jednou stěnou, a proto by se měl její rozměr upravený příslušným koeficientem započítávat do celkové ZPP, a koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele (§ 7 odst.2 písm.g) vyhlášky), b) položky, které patří do rozúčtování nákladů na vytápění a dodávku teplé vody.
16. Žalobce k důkazu předložil znalecký posudek znalce Ing.Pajgrta z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace MOV elektroniky, elektrotechniky a výpočetní techniky (*viz údaje z Evidence znalců*). Žalovaný s poukazem na § 1 odst. 3 zák. č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (*Znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně a ve sjednané nebo stanovené době.*) vznesl námitku, že znalec nemá odpovídající kvalifikaci k zodpovězení sporných otázek. Zde soud žalovanému přisvědčuje, když je zřejmé,

že specializace znalce (oceňování movitých věcí) je obsahově zcela odlišná posuzované problematice. Výklad žalobce, že postačuje, má-li znalec kvalifikaci v oboru a odvětví (v daném případě ekonomika – ceny a odhady), soud neshledává správným. Má-li totiž znalec určitou specializaci, pak dle soudu ve smyslu citovaného ustanovení je nejen povinen, ale též oprávněn vykonávat znaleckou činnost právě jen v konkrétní specializaci, má-li mít jeho znalecký posudek potřebnou relevanci. Nicméně soud si je vědom omezeného počtu znalců s potřebnou specializací, a proto důkaz předloženým znaleckým posudkem provedl, aby předešel určité nerovnosti stran, byť má za to, že bylo lze nalézt znalce s bližší specializací (např. účetní evidence). Provedením důkazu tímto znaleckým posudkem se řízení nijak neprotáhne, a nadto ilustruje, jak žalobce přistupuje k plnění své důkazní povinnosti. Posudek byl žalobcem zadán k posouzení toho, zda Vyúčtování je v souladu s platnou právní úpravou a zda je tedy správné. Znalec do bodu 4.2.1. posudku jen opisuje, co zjistil z pokladů a cituje právní úpravu. V bodě 4.2.2.1. b) – teplo na TUV – znalec konstatuje, že údaj o podlahové ploše 101,47 m² obsahuje listina Vyúčtování I.RTN - označené jako „ plocha pro TV“. V bodě 4.2.2.1. c) Teplo na vytápění – znalec konstatuje, že údaj o započitatelné podlahové ploše 84,4 m² a koeficient tepelných ztrát 1.43 obsahuje Vyúčtování I.RTN – označené jako „ plocha pro ÚT“. Dále znalec konstatuje, že rozúčtování podílů nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště pro teplo a zvláště pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2 citované vyhlášky přepočítal, a že SVJ v otázce ZPP vychází z „Posouzení provedeného výpočtu“, a uzavírá, že Vyúčtování je v souladu s právní úpravou, byť obsahuje menší nepřesnosti, které ovšem nemají vliv na citace “ navýšení nákladů posuzované Vyúčtování jednotky 201“. Zde soud poukazuje na to, že ačkoli ze zrušovacího usnesení odvolacího soudu zcela jednoznačně vyplývá, které sporné otázky zůstaly předmětem řízení, kdo ohledně nich má důkazní povinnost (o čemž byli účastníci poučeni i při jednání dne 28.6.2021) a že znalci nepřísluší zabývat se právními otázkami, žalobce předložil důkaz – znalecký posudek Ing.Pajgrta, který na tyto otázky vůbec neodpovídá, a naopak se zabývá otázkami právními. K tíži žalobce pak musí jít skutečnost, že znalci nezadal znalecký úkol, který by na sporné otázky odpovídal, a to i s přihlédnutím k tomu, že žalobce je kvalifikovaně zastoupen, a jeho právní zástupce „profesionál“ si měl být vědom toho, jaký důkaz je relevantní, když soud jej o rozsahu sporných otázek informoval a poskytl mu dostatečný prostor pro to, aby na to relevantními důkazy reagoval (viz např. I.ÚS 1264/11). Z uvedeného pak plyne závěr, že žalobcem předložený znalecký posudek pro posouzení sporných otázek nemá žádnou důkazní hodnotu, a to i s přihlédnutím k pochybnostem o odborné kvalifikaci znalce (viz shora), které jsou podpořeny i tím, že znalec zaměňuje pojmy „Vyúčtování“ a „Rozúčtování“ (viz bod 4.2.2.1 posudku), a je tedy otázkou, zda uvedeným pojmům a rozdílům mezi nimi dostatečně rozumí. Z uvedeného pak plyne další závěr, že neshledal důvody pro jakékoli doplňování znaleckého zkoumání, ať již doplňkem ZP Ing.Pajgrta, jeho výslechem, či revizním posudkem ve smyslu ust. § 127 odst.2 o.s.ř., jak navrhol žalobce, když nadto má za to, že uvedeným postupem by postupoval v rozporu se zásadou rovnosti stran, když ve svém důsledku by tento znamenal suplování žalobcovy důkazní povinnosti, když znalci by musel položit jinou znaleckou otázku, než která mu byla položena zadavatelem – žalobcem. Proto posledně zmíněný důkazní návrh zamítl.

17. Při posuzování merita věci soud postupoval dle § 1158 a násl. zák.č.89/2012 Sb. občanský zákoník (dle jen „o.z.“), Stanov žalobce citovaných výše a vyhl.č.372/2001 Sb. účinné v rozhodném období (dále jen „Vyhláška“)
18. Dle § 1176 o.z. 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 umožnil přístup do domu nebo bytu.

19. Dle § 1177 odst.1 o.z. kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
20. Dle § 1180 odst.1, věta první o.z. nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
21. Dle § 1180 odst.2 o.z. 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.
22. Dle § 1181 odst.1 o.z. 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 čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
23. Dle § 1181 odst.2 o.z. není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci
24. Dle § 7 odst.1 Vyhlášky náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody připadající na konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V tomto termínu vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen konečný spotřebitel.
25. Dle § 7 odst.2 Vyhlášky ve vyúčtování vlastník uvede
 - a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepelné energie na vytápění, spotřebu tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování teplé užitkové vody,
 - b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody v Kč/m³,
 - c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v % a Kč,
 - d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m², v případě poskytování teplé užitkové vody průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³,

e) spotřebu tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy,

f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody,

g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele,

h) výši a součet zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,

i) lhůtu a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta nesmí být kratší než 21 dnů,

j) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmena h).

26. Dle § 7 odst.2 Vyhlášky vlastník seznámí konečného spotřebitele na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi ostatní konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.

27. Sporné otázky tedy soud posuzoval zhodnocením tří výše popsaných znaleckých posudků, přičemž uzavírá, že všechny (*viz body 12.,13.,14.*) shledaly, že Vyúčtování neobsahuje údaj o ZPP a údaj o koeficientech, ty jsou uvedeny v listině označené jako „Rozúčtování I.RTN s.r.o.“. Ohledně otázky, zda vyúčtování obsahuje b) položky, které patří do rozúčtování nákladů na vytápění a dodávku teplé vody znalec Šlechta uzavírá, že tyto položky ve vyúčtování chybí, znalec Krolupper ohledně podílů nákladů neučinil žádný závěr, znalec Pajgrt uvádí, že podíly nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť pro teplo a zvlášť pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2 citované vyhlášky přepočítal, nikoli však že podíly jsou ve vyúčtování uvedeny. Posouzením obsahu Vyúčtování pak soud činí shodný závěr, jako soud odvolací, tedy že podíly nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť pro teplo a zvlášť pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2 toto neobsahuje, a to ani v oddílu „Rozúčtování“. Z uvedeného pak soud činí další závěr, že ani po doplněném dokazování nelze mít za prokázané, že Vyúčtování obsahuje údaj o započitatelné podlahové ploše a o způsobu jejího výpočtu včetně uvedení koeficientů stanovených v příloze 1 bod A Vyhlášky, ani podíly nákladů připadajících na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť pro teplo a zvlášť pro teplou užitkovou vodu ve smyslu § 7 odst. 2 písm. f) a přílohy 2., a je tedy třeba uzavřít, že tyto položky ve vyúčtování absentují. Vzhledem k tomu pak, že uvedené položky jsou obligatorními náležitostmi Vyúčtování, nelze než dovést, že nebylo způsobilé přivodit splatnost tam uvedeného nedoplatku. Na uvedeném závěru nemění nic ani skutečnost, že údaj o ZPP a údaj o koeficientech jsou uvedeny v listině označené jako „Rozúčtování I.RTN s.r.o.“, když uvedené není obligatorní náležitostí vyúčtování, je pouze jeho podkladem, přičemž povinnost předložit podklady má pronajímatel tehdy, pokud jej o to nájemce požádá (*viz § 2252 odst.1 o.z., § 7 odst.2 Vyhlášky*). Zde soud vyšel z. právních názorů vyslovených v rozhodnutích NS ČR :26 Cdo 1261/2015 (*Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen.*

Pronajímatel bytu splní povinnost předložit nájemci doklady, z nichž vycházel při vyúčtování služeb, tehdy, jestliže je předloží za podmínek umožňujících je řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie. **Může též předložit kopie dokladů** (a náklady na jejich pořízení zahrnout do vyúčtování); v tomto případě však musí umožnit porovnání kopií s originály dokladů. Nájemci bytu nelze upřít právo žádat po pronajímateli předložení dokladů, z nichž vycházelo příslušné vyúčtování služeb; toto právo lze uplatnit u soudu v případě, že pronajímatel jeho žádosti nevyhoví.) a 21 Cdo 803/2002 (1. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (cen a záloh za dodávku tepla a teplé užitkové vody) lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. 2. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znející na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znející na cenu ve správné výši.).

28. Stejně tak by na uvedeném závěru nezměnily nic ani skutečnosti vyplývající z dalších důkazů předložených žalobcem, a proto je soud jako irelevantní zamítl. **Ve vztahu k posudkům znalce Langa** soud s ohledem na závěry odvolacího soudu vyslovené v bodech 20 a 21 zrušovacího rozhodnutí dovozuje, že (*ačkoli se odvolací k tomuto hodnocení nijak výslovně nevyjádřil*) aplikace ust. § 13 o.z. není namístě, a nelze než dovést, že uvedené posudky ani závěry soudů činěné na základě těchto posudků v obdobných řízeních mezi účastníky nejsou pro soud závazné. **Prohlášení Ing. V. Z.**, energetického inženýra, ohledně ZPP týkající se jednotek v domě je z roku 2006, a i kdyby bylo aktuální, není způsobilé prokázat, že výpočet ZPP je ve Vyúčtování obsažen. Totéž pak platí i o důkazu „**Vysvětlení I.IRTN s.r.o.**“ k rozúčtování topných nákladů ze dne 12.5.2014 a **Prohlášení vlastníka** (žalobce).
29. Pro úplnost soud dodává, že rozúčtování týkající se správy domu, minimálně nákladové položky 17 a 24 „podle podílu na majetku 2“ je v rozporu s platnou legislativou, konkrétně s ust. § 1180 odst. 2 o. z., dle něž příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, tedy bez ohledu na druh jednotky (byt, nebytový prostor, garáž), přičemž pocitové hodnocení znalce o „spravedlnosti vyúčtování“ ohledně těchto položek nemá ve světle citované judikatury žádnou relevanci. Dle soudu tedy již jen tato skutečnost má za následek, že Vyúčtování jako celek není způsobilé přivodit splatnost nedoplatku.
30. **Soud tedy uzavírá**, že vyúčtování služeb za rok 2014 nemá všechny zákonem požadované náležitosti, tudíž nemůže přivodit splatnost nedoplatku, žaloba je z uvedeného důvodu předčasná, a nelze jí vyhovět. Proto soud rozhodl, jak je ve výroku I. uvedeno.
31. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaný byl ve věci úspěšný a vznikly mu náklady vynaložené na soudní poplatek z odvolání ve výši 1 683,- Kč, na právní zastoupení spočívající v : - 13 úkonech právní služby podle § 11 odst.1 vyhl. 177/1996 Sb. (2x převzetí a příprava zastoupení, 3x vyjádření ve věci samé, 6x účast na soudním jednání z toho jedenkrát v trvání více než dvou hodin, 1x odvolání) každý ve výši 2 460,- Kč podle § 7 téže vyhlášky, - 1 úkonu právní služby á 1 230,- Kč podle § 11 odst.2 , písm.c) vyhl. 177/1996 Sb., - v 14 režijních paušálech á 300 Kč dle § 13 odst.4 téže vyhlášky, + 21% DPH z částky 37 410,-Kč ve výši 7 856,10 Kč (§ 47 odst.1 písm.a) zák.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty), + náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 10 000,- Kč + zálohy na provedení důkazu ve výši 20 000,- Kč. Náklady v celkové výši 76 949,10 Kč byly přisouzeny v obecné pariční lhůtě (§ 160 odst.1, část věty před středníkem o.s.ř.), když pro stanovení lhůty jiné než obecné soud neshledal důvody, a na zákonné platební místo (§ 149 odst.1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 5.

Nesplní-li povinný ve stanovených lhůtách dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí či exekuce.

Praha 6.září 2021

Mgr.Lenka F u č í k o v á

předsedkyně senátu