



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marcely Kučerové a soudkyň Mgr. RNDr. Jany Zaoralové a Mgr. Blanky Fauré v právní věci

žalobce: **MgA. Jan Hejhal**, narozený 31. 10. 1973
bytem Ocelíkova 672/1, Praha 4
zastoupený Mgr. Michalem Mazlem, advokátem
sídlem Belgická 276/20, Praha 2

proti
žalovaným: 1) **Vasyl Patskan**, narozený 9. 3. 1981
bytem Travná 1293, Praha 9
2) **Alina Shypulina**, narozená 7. 11. 1992
bytem Travná 1293, Praha 9
oba zastoupeni Mgr. Vladimírem Holcem, advokátem
sídlem Jičínská 1346/6, Praha 3

o splnění povinnosti doručit řádné vyúčtování služeb a o zaplacení 239 398 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 29. 1. 2024, č. j. 60 C 192/2023-75,

takto:

- I.** Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. ve věci samé, kterým byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci částku 34.998 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,75 % za dobu od 28. 5. 2022 do zaplacení, potvrzuje.
- II.** Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku III. ve věci samé co do povinnosti žalovaných zaplatit žalobci společně a nerozdílně do 3 dnů od právní moci rozsudku částku

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Waldhauserová.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

59.887,50 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně za dobu od 27. 12. 2023 do zaplacení, potvrzuje; ve zbylé části žalobního nároku co do částky 124.762,50 Kč s příslušenstvím se rozsudek soudu I. stupně mění tak, že se žaloba v tomto rozsahu zamítá.

- III.** Žalovaní jsou povinni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně částku 85.975,50 Kč k rukám právního zástupce žalobce Mgr. Michala Mazla, advokáta.
- IV.** Žalovaní jsou povinni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 41.285,50 Kč k rukám právního zástupce žalobce Mgr. Michala Mazla, advokáta.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zastavil řízení v části, kterou se žalobce domáhal, aby žalovaným byla uložena povinnost doručit žalobci řádná vyúčtování za zúčtovací období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a od 1. 1. 2022 do 31. 5. 2022 (výrok I.), uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobci částku 34.998 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně od 28. 5. 2022 do zaplacení (výrok II.), dále uložil žalovaným zaplatit žalobci částku 204.400 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 113 150 Kč od 28. 5. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 55 500 Kč od 25. 6. 2023 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 35 750 Kč od 27. 12. 2023 do zaplacení (výrok III.), zamítl žalobu co do úroku z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 35.750 Kč za den 26. 12. 2023 (výrok IV.) a uložil žalovaným zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení a žalobci doplatek soudního poplatku (výrok V. a VI.).
2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovaným doručit mu řádná vyúčtování za zúčtovací období od 28. 3. 2018 do 31. 12. 2018, od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a od 1. 1. 2022 do 31. 5. 2022, povinnosti zaplatit žalobci částku 34.998 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení a na základě připuštěné změny žaloby povinnosti zaplatit žalobci částku 204.400 Kč s příslušenstvím z titulu pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním v souvislosti s nedoručením řádného vyúčtování služeb ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení dle § 13 odst. 2 věty třetí zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 67/2013 Sb.“). Požadovaná výše pokuty činí za jednotlivé roky za r. 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019 ke dni podání žaloby (tj. ke dni 4. 7. 2023) částku 54.750 Kč (1 095 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 ode dne 1. 9. 2020 ke dni podání žaloby částku 51.800 Kč (1 036 dní x 50 Kč/den), za r. 2020 ode dne 1. 5. 2021 ke dni podání žaloby částka 39.700 Kč (794 dní x 50 Kč/den), za r. 2021 ode dne 1. 5. 2022 ke dni podání žaloby částku 21.450 Kč (429 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 ode dne 1. 5. 2023 ke dni podání žaloby částku 3.200 Kč (64 dní x 50 Kč/den). Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce se svou rodinou užíval na základě nájemní smlouvy uzavřené se žalovanými dne 30. 5. 2018 (dále jen „nájemní smlouva“) v období od 1. 6. 2018 do 31. 5. 2022 k bydlení společně s členy své rodiny bytovou jednotku č. 1518/41 a sklepní kóji č. 26, zapsané na listu vlastnictví č. 7748, a parkovací stání č. 75 zapsané na listu vlastnictví č. 7709, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální území Hostivař, nacházející se na adrese Náměstí Přátelství 1518/3, Praha 15 – Hostivař (dále jen „byt“), jejímiž jsou žalovaní spoluvlastníky.
3. Žalobce uvedl, že na základě souhlasu žalovaných byt užíval do 6. 6. 2022, byt je požádal o prodloužení nájmu do 30. 6. 2022. Avšak i po tomto datu mu žalovaní užívání umožnili. Byt byl připraven vyklidit, poté co se účastníci nedohodli na koupi bytu, dne 7. 9. 2022, a vyklidil

ho na základě žaloby dne 20. 9. 2022. Vyúčtování za období od 28. 3. 2018–31. 12. 2020, které nesplňovalo zákonem stanovené náležitosti, bylo žalobci doručeno e-mailem dne 11. 4. 2021. Dne 11. 4. 2022 bylo žalobci doručeno vyúčtování za rok 2021, za rok 2022 mu nebylo ničeho doručeno. E-mailem ze dne 13. 7. 2021 poptal žalobce vyúčtování za období roku 2018–2020 a žalovaný 1) mu přeposlal vyúčtování, které obdržel od SVJ s tím, že celkový nedoplatek je 34.999 Kč. Žalobce považoval toto vyúčtování za chybné, neboť šlo pouze o přeposlání vyúčtování společenství vlastníků jednotek žalovaným, které zahrnovalo i položky nesjednané k platbě za služby spojené s užíváním bytu nájemní smlouvou. Žalobce zaplatil takto vyúčtovanou částku ve výši 34.998 Kč ve třech splátkách dne 12. 8. 2021, 12. 9. 2021 a 12. 10. 2021. E-mailem ze dne 22. 1. 2022 žalobce sdělil žalovanému č. 1), že by rád se žalovanými vyrovnal vzájemné závazky (s ohledem na sdělení žalovaných o prodeji bytu), a požadoval vyúčtování poplatků a záloh za služby a energie za r. 2021, vyúčtování poplatků a záloh za služby za roky 2018, 2019 a 2020 podle smlouvy o nájmu, a to pouze v rozsahu, který tato smlouva určuje, dále požadoval uhrazení některých žalovanými schválených oprav bytu – nových žaluzií, tlačítka toalety, nových garnýží a jejich instalace a uhrazení předokenních rolet a jejich instalace. Dopisem ze dne 17. 5. 2022 byli žalovaní vyzváni k splnění povinností ve lhůtě 10 dnů a vrácení zaplacené částky včetně přeplatku na zálohách a pokuty v celkové výši 113.150 Kč. Dopisem ze dne 14. 6. 2023 byli žalovaní vyzváni k splnění povinností ve lhůtě 10 dnů a vrácení zaplacené částky včetně přeplatku na zálohách a pokuty v celkové výši 203.649 Kč. Dne 26. 12. 2023 byla žalovaným doručena změna žaloby, kterou žalobce navýšil nárok o pokutu o 134 dní tak, že požaduje za rok 2018 pokutu v částce 61 450 Kč (1 229 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 v částce 58 500 Kč (1170 dní x 50 Kč/den), za r. 2020 v částce 46 400 Kč (928 dní x 50 Kč/den), za r. 2021 v částce 28 150 (563 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 v částce 9 900 Kč (64 dní x 50 Kč/den).

4. Žalovaní namítli, že ačkoliv nájem skončil uplynutím doby ke dni 31. 5. 2022, žalovaní žalobci vyhověli v požadavku a prodloužili lhůtu k vystěhování do 30. 6. 2022, avšak žalobce byt vyklidil a předal až 20. 9. 2022, a to na základě podané žaloby na vyklizení předmětu nájmu. K vyúčtování za rok 2018–2020 uvedli, že v období mezi dubnem a červnem 2021 došlo mezi stranami k vzájemné domluvě, kterou se žalobce zavázal uhradit nedoplatek ve třech splátkách a žalovaní deklarovali závazek nepřístupovat ke zvýšení nájemného. Žalobu považují za účelový akt odplaty ze strany žalobce, se kterým se nedohodli o koupi předmětného bytu. Nadto žalobce neuhradil vyúčtování za rok 2021 a 2022 a neuhradil ani obvyklé nájemné za část doby, kdy předmět nájmu užíval neoprávněně. Neoprávněným setrváním v předmětu nájmu způsobil žalovaným závažnou újmu, neboť v důsledku běhu času se zhoršila prodejnost nemovitosti i dosažitelná kupní cena a žalovaní nemohli s předmětem nájmu nakládat a pronajmout jej jiné osobě za obvyklé nájemné, aniž by vznesli protinávrh či vzájemnou žalobu, když tento úmysl v rámci vyjádření k žalobě pouze deklarovali. K nároku na uhrazení smluvní pokuty uvedli, že není po právu, je v rozporu s dobrými mravy, a pokud by soud uplatněný nárok shledal v základu důvodným, navrhli její moderaci.
5. Žalobce uzavření dohody popřel. K nároku na nájemné za dobu neoprávněného užívání uvedl, že měl za to, že tento bude vypořádán spolu s nároky, z nichž některé uplatnil v rámci předmětné žaloby, k vypořádání však nedošlo.
6. Žalobce vzal žalobu zpět co do požadavku na předložení vyúčtování žalovanými, v tomto rozsahu soud I. stupně řízení výrokem I. zastavil /§ 96 odst. 1, 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“) /.
7. Soud I. stupně po provedeném dokazování uzavřel, že vyúčtování zasláná žalobci za roky 2018–2021, která žalobce obdržel dne 13. 4. 2021 a v dubnu 2022, nebyla řádná, a to s odkazem na § 2 odst. 1 písm. f) zákona č. 67/2013 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2022, § 7 odst. 1–3 téhož zákona. Uvedl, že z každého vyúčtování služeb musí být zřejmý konkrétní rozúčtovací klíč tak, aby příjemce služby mohl zkontrolovat správnost provedeného vyúčtování a rozúčtování. Aby bylo vyúčtování řádné, musí být provedeno v souladu se zákony a nájemce s ním musí být řádně seznámen.

Jenom takové řádné vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování, přičemž touto skutečností se soud zabývá bez ohledu na to, zda proti němu podal příjemce služeb námitky, neboť ani absence námitek nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování. V daném případě bylo v bodě V. 1. nájemní smlouvy jednoznačně vymezeno, jaké platby za plnění spojená s užíváním bytu žalobce zálohově hradí a jaké služby jsou žalobci ze strany žalovaných poskytovány. Vyúčtování, které žalovaní zaslali žalobci, však obsahovala položky, které nebyly zúčtovatelné žalobci a prakticky se jednalo pouze o přeposlání vyúčtování, která žalovaní obdrželi od společenství vlastníků jednotek či správce nemovitosti. Vyúčtování za rok 2018 navíc zahrnuje i období, kdy netrval nájemní vztah žalobce.

8. Uzavření žalovanými tvrzené dohody z roku 2021 ve znění, že žalobce i přes své námitky vůči vyúčtování uhradí nedoplatky vyúčtování ve 3 splátkách a na druhé straně žalovaní nepřistoupí ke zvýšení nájemného, neměl za prokázané, a to s odkazem na e-mailovou komunikaci mezi účastníky s tím, že žalovaný 1) ani neuvedl, v jakém období byla tvrzená dohoda uzavřena, období datoval dubnem až červencem roku 2021, přičemž nelze odhlédnout ani od účastnické výpovědi žalovaného 1), ve které uvedl, že nájemné nezvyšoval, protože vztahy byly v pořádku. Soud I. stupně uzavřel, že s ohledem na skutečnost, že za zúčtovací období 2018–2020 nebyla žalobci doručena řádná vyúčtování, nenastala ani splatnost částky v těchto vyúčtování uvedených, a pokud žalobce na základě těchto vyúčtování uhradil částku v celkové výši 34.998 Kč, jedná se o bezdůvodné obohacení, které vzniklo na straně žalované s odkazem na § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“). S ohledem na prodlení s plněním peněžitého dluhu byla žalovaným podle § 1970 o. z. rovněž uložena povinnost k zaplacení úroku z prodlení, jehož počátek je spjatý s prodlením daným marným uplynutím lhůty k plnění stanovené v dopise žalobce ze dne 17. 5. 2020 (10 dnů). Konstatoval také, že i vyúčtování za rok 2021 obsahuje stejné nedostatky, vyúčtování za poměrnou část roku 2022 bylo žalobci doručeno až v lednu 2024.
9. S ohledem na prokázané nedostatky vyúčtování s odkazem na § 13 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb., se zabýval otázkou, zda je po právu žalobní požadavek na úhradu pokuty ve výši 204.400 Kč. Z citovaných ustanovení § 13 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb, když nezjistil ze strany žalovaných žádné skutečnosti, které by byly podřaditelné pod liberační důvody § 13 odst. 1, přičemž tyto důvody neshledal ani v jednání žalobce, který vyúčtování nepožadoval, neboť to není jeho povinností, naopak je zákonnou povinností poskytovatele služeb vyúčtování provést automaticky bez dalšího, a s ohledem na to, že se žalovaní ocitli v prodlení s doručením řádného vyúčtování za výše uvedená zúčtovací období, vznikla žalovaným povinnost k zaplacení pokuty ve výši 50 Kč denně za každý den prodlení tak, jak je konkretizováno v bodě 2. napadeného rozsudku.
10. Soud I. stupně se zabýval možností moderace smluvní pokuty s odkazem na § 2051 o. z. a recentní judikaturu. Uvedl, že nelze odhlédnout od skutečnosti, že se jedná o dlouhodobé porušení zákonem stanovené povinnosti provedení a doručení řádného vyúčtování, a to již za zúčtovací období od roku 2018. Žalobce v lednu 2022 upozornil žalované a žádal o doručení vyúčtování za rok 2018–2021 v souladu se smlouvou, přičemž upravená vyúčtování mu byla doručena až v lednu 2024. Žalovaní mohli svým aktivním jednáním zabránit nárůstu pokuty na výši, která je nyní předmětem soudního řízení. Konstatoval, že mezi účastníky probíhala intenzivní jednání o možnosti prodeje bytů a poté, co bylo zřejmé, že k prodeji nedojde, vznesl žalobce požadavek na úhradu pokuty. V této skutečnosti však nelze spatřovat takovou okolnost vedené věci, která by mohla být důvodem pro moderaci smluvní pokuty. Pokud jde o význam zajišťované povinnosti, dle názoru soudu I. stupně nelze odhlédnout od účelu samotného ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb. a preventivní funkce této pokuty, neboť poskytovatel služeb musí dostát své povinnosti řádně a včas vyúčtovat zálohy na služby stanovené příjemci služeb, jak mu to ukládá § 7 zákona, což může být vymáháno i touto citelnou sankcí. Význam povinnosti nelze, dle názoru soudu I. stupně, bagatelizovat, když řádné vyúčtování je základem pro další vyrovnání mezi vlastníky a nájemci a újmu způsobenou porušením povinností je třeba

vnímat jako závažnou, neboť bez řádného vyúčtování nemohou nájemci kontrolovat své platby, žádat případné přeplatky, ani vlastníci se nemohou domáhat případných nedoplateků. Nalézací soud neshledal důvod pro moderaci pokuty dle § 2051 o. z., jejíž výše je výsledkem dlouhodobého prodlení žalovaných s neplněním povinnosti. Žalovaní netvrdili žádný relevantní důvod, pro který řádná vyúčtování po tak dlouhou dobu neprováděli a vyhotovili je teprve poté, co v rámci soudního řízení jim byl sdělen právní názor soudu, že vyúčtování řádná nejsou. Případným neshledal ani argument žalovaných o nepřiměřené výši smluvní pokuty a uvedl, že žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky, kterou si sami cení na částku cca 10 mil. Kč, tuto jednotku od vzniku svého vlastnického práva pronajímali, generovali zisk, když svou bytovou potřebu uspokojovali jinde, a proto ani částka pokuty ve výši 204.400 Kč není částkou nepřiměřenou poměrům žalovaných. Zabýval se i možností odepření uplatněného práva na smluvní pokutu optikou zjevného zneužití práva s odkazem na § 8 o. z. a konstatoval, že i kdyby žalobce skutečně uplatnil právo na pokutu z prodlení toliko ze zájmu potrestat žalované za to, že mu neprodali byt nebo neprodloužili dobu trvání nájmu a neuhradili provedené úpravy předmětného bytu, šlo by přesto o výkon práva v souladu s účelem, nikoliv v rozporu s ním. Označil za zřejmé, že v daném případě požadavkem na zaplacení smluvní pokuty žalobce sleduje především zájem na zachování a rozmnožení současného stavu svého majetku, když sledování vlastního prospěchu je typické pro naprostou většinu majetkových sporů účastníků. Jednání žalobce ve vztahu k smluvní pokutě neshledal ani v rozporu s dobrými mravy ani za jednání účelové, a i když bytovou jednotku účastníkům předal dne 20. 9. 2022, toto jednání nemůže být důvodem pro odepření práva na pokutu z důvodu nedoručení řádných vyúčtování za celkem 5 zúčtovacích období. S ohledem na uvedené přiznal žalobci právo na smluvní pokutu za jednotlivá období a úrok z prodlení z těchto částek. Závěrem uvedl také, že neshledal důvod pro výslech realitního makléře k otázce součinnosti žalobce při nabídce bytu jiným zájemcům a vypracování znaleckého posudku, neboť tyto důkazy vyhodnotil jako nerozhodné. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil § 146 odst. 2 ve spojení s § 142 odst. 3 o. s. ř.

11. Proti tomuto rozsudku podali do výroků II., III. a V. včasné a přípustné odvolání žalovaní. Namítli nesprávnost napadeného rozsudku, neboť soud I. stupně nepřihlédl ke tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům s tím, že žalovaný 1) zaslal žalobci vyúčtování služeb od správce nemovitosti za rok 2018–2020 dne 11. 4. 2021 a požádal o jejich kontrolu, neboť bylo sporné, zda neobsahují položky, které nelze žalobci jako nájemníkovi tímto způsobem přeučtovat. Žalovaný 1) žalobci sdělil, že nedoplatek vyúčtování vůči poskytnutým zálohám činí 34.999 Kč. Požadavek na upravení těchto vyúčtování žalobce nevznesl. Strany se dále dohodly tak, že žalobce uhradí vyúčtovanou částku, i přes své námitky vůči správnosti vyúčtování, a žalovaní nepřistoupí k zvýšení nájemného na další období. Dohoda byla sjednána v období mezi dubnem a červencem roku 2021. Poté žalobce zaplatil dlužnou částku ve třech splátkách. Má za to, že tvrzení o existenci této dohody bylo prokázáno výslechem žalovaného 1), přičemž o existence této dohody svědčí i odpověď na předžalobní výzvu a výzva žalobce ze dne 12. dubna 2022, ve které toto tvrzení také zaznělo. V případě vyúčtování za rok 2021 a 2022 žalovaní namítají, že bylo na místě limitovat pokutu vyšší škody vzniklé žalobci, přičemž vyúčtování za rok 2021 a 2022 jsou mezi účastníky sporná a nejsou ze strany žalobce uhrazená. Uhrazené nebylo ze strany žalobce ani obvyklé nájemné za dobu, kdy předmět nájmu užíval neoprávněně, přičemž tímto neoprávněným užíváním a setrváním v předmětném nájmu způsobil žalovaným vážnou újmu, neboť v důsledku běhu času se zhoršila prodejnost nemovitosti i dosažitelná kupní cena. Požadavek žalobce je v rozporu s dobrými mravy a měl být soudem I. stupně odmítnut, nebo přinejmenším moderován. Soud I. stupně také pochybil, pokud v návaznosti na skutková tvrzení zamítl návrh žalovaných na provedení znaleckého posudku z oboru ekonomika oceňování nemovitostí za účelem prokázání tvrzené škody, kterou žalobce svým jednáním způsobil, a návrh na výslech realitního makléře. Uzavírají, že rozhodnutí soudu I. stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nárok žalobce není po právu a vznikl-li, měl by být moderován do výše vzniklé škody. Navrhují zrušení napadeného rozsudku nebo zamítnutí žaloby.

12. Žalobce se ve vyjádření k odvolání žalovaného ztotožnil se závěry rozsudku soudu I. stupně. Upozornil na skutečnost, že tvrzená dohoda z roku 2021 nebyla v řízení prokázána, když žalobce 1) nebyl schopen uvést ani období, kterého se tvrzená dohoda měla týkat, nebyl schopen vysvětlit účel uzavření této dohody a ani výpověď jeho tvrzení nepotvrdila, neboť ke zvýšení nájemného uvedl, že toto nezvyšoval, protože vztahy mezi účastníky byly v pořádku. Má za to, že komunikace mezi účastníky uzavření tvrzené dohody spolehlivě vyvrací. K rozporu nároku žalobce s dobrými mravy uvedl, že soud I. stupně se řádně s námitkou vypořádal, v rozsudku velmi podrobně, s odkazy na relevantní zákonná ustanovení i judikaturu odůvodnil, proč v daném případě neshledal naplnění liberačních důvodů uvedených v § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. a proč neshledal ani důvod pro uplatnění korektivu dle § 8 o. z. Odkazuje také na zcela příléhavé argumenty soudu I. stupně stran moderace smluvní pokuty. Co se týče námitek, kterými žalobci brojí proti neprovedení důkazu znaleckým posudkem a výsledkem makléře, uvádí, že se jedná o prokazování tvrzení, která jsou pro účely posouzení moderace pokuty nerozhodná. Na straně žalobce nelze shledat jakékoliv jednání, které by bylo důvodem k poklesu kupní ceny bytu. Má za to, že z provedeného dokazování jasně vyplynulo, že vyúčtování služeb za zúčtovací období 2018–2022 nebyla řádná. Žalobci proto vznikl nárok na vrácení bezdůvodného obohacení ve výši údajného nedoplatku, nárok na pokutu dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., výkon tohoto práva žalobce není a nebyl v rozporu s dobrými mravy. V souladu s aktuální judikaturou Nejvyššího soudu zde nejsou ani důvody pro moderaci pokuty. Navrhuje, aby v napadeném rozsahu odvolací soud rozsudek soudu I. stupně potvrdil a žalovaným uložil zaplatit žalobci náhradu nákladů dovolacího řízení.
13. Odvolací soud k odvolání žalovaných rozsudkem ze dne 26. 6. 2024, č. j. 18 Co 185/2024-111, rozsudek soudu I. stupně ve výroku II změnil tak, že žalobu o zaplacení částky 34.998 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení zamítl (výrok I), a ve výroku III jej potvrdil co do povinnosti žalovaných zaplatit žalobci společně a nerozdílně do tří dnů od právní moci rozsudku částku 19.750 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z této částky od 27. 12. 2023 do zaplacení a změnil tak, že co do částky 184.650 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl (výrok II) a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výroky III a IV).
14. K dovolání žalobce dovolací soud rozsudkem ze dne 21. 5. 2025, č. j. 26 Cdo 2944/2024-137, ve výroku I a II v části, již byl změněn rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 29. 1. 2024, č. j. 60 C 192/2023-75, ve výroku III tak, že se žaloba co do částky 184.650 Kč s příslušenstvím zamítá, a v nákladových výrocích III a IV rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.
15. Ve svém výše uvedeném rozhodnutí dovolací soud připomněl, že ustanovení o nájmu bytu a domu představují zvláštní úpravu nájmu sloužícího k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, přičemž jde o relativně kogentní úpravu. Zákon v § 2235 odst. 1 o. z. stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva. Upozornil, že zákonná úprava vychází z konstrukce, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby a není-li platba za poskytované služby ujednána paušální částkou, má pronajímatel právo požadovat na nájemci placení záloh a potom je povinen skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtovat nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování mu doručit nejpozději do 4 měsíců od jeho skončení, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak. Nesplní-li pronajímatel tuto zákonem stanovenou povinnost, má druhá strana (nájemce) právo podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. na zaplacení pokuty. Povinnost k úhradě pokuty pronajímateli nevzniká ve dvou případech – za prvé, jestliže by splnění povinnosti provést vyúčtování a doručit je nájemci ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo za druhé, jestliže k nesplnění lhůty došlo zaviněním nájemce. S odkazem na recentní judikaturu uzavřel, že splatnost nedoplatku může nastat jedinečně na základě (v důsledku) řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného, vyúčtování. Připomněl, že ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb. má nepochybně kogentní povahu, nedává stranám prostor pro uplatnění autonomie vůle.

To platí tím spíše, že by jej takový postup poškozoval, neboť nájemce je slabší smluvní stranou, jemuž svědčí zákonná ochrana zajišťovaná relativní kogentností právní úpravy a zákazem sjednání zjevně nepřiměřených povinností. Jestliže tedy dovolatel na podkladě nesprávných vyúčtování za roky 2018 až 2020 uhradil žalovaným tam vyčíslený nedoplatek (ačkoliv mu ve skutečnosti vznikl přeplatek), nemohl tímto jednáním vyúčtování akceptovat v tom smyslu, že by žalované zprostil povinnosti uložené jim § 7 zákona č. 67/2013 Sb. K přijetí nedoplatku vyčísleného na podkladě nesprávných vyúčtování za rok 2018 až 2020 (doručených dovolateli dne 11. 4. 2021) proto žalovaní nemohli mít právní důvod. Navíc i v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2023 splatnosti nedoplatku nebrání pouze takové vady, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku; rozhodně tedy nikoliv takové nedostatky, v jejichž důsledku z vyúčtování vyplyne nedoplatek, přestože příjemci služeb vznikl ve skutečnosti přeplatek (viz § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 2023). Upozornil také na žalobcem vymezená a požadovaná období vyúčtování vždy od 1. 1. do 31. 12., které měl odvolací soud znovu zohlednit, a počátek prodlení žalovných se zaplacením smluvní pokuty. Zároveň odvolacímu soudu uložil, aby posoudil s ohledem na okolnosti dané věci i možnost moderace její výše.

16. Odvolací soud znovu, vázán závazným názorem a pokyny dovolacího soudu, přezkoumal odvolání dle § 212 a § 212a odst. 1, 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“).
17. Žalobce prostřednictvím svého právního zástupce při dalším odvolacím jednání zopakoval funkci požadované pokuty a uzavřel, že při jejím stanovení není rozhodná výše škody. Setrval na svém stanovisku o správnosti rozhodnutí soudu I. stupně a odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1206/2023. Zdůraznil, že chyby ve vyúčtování nebyly formální a ostatní okolnosti vzniklé mezi účastníky nejsou optikou požadované pokuty rozhodné.
18. Žalovaní prostřednictvím svého právního zástupce upozornili, že dovolací soud otevřel možnost moderace. Zdůraznil, že žalobce požaduje pokutu zpětně za čtyři roky, tedy i dobu, kdy mezi účastníky otázka správnosti vyúčtování nebyla sporná, v čemž spatřuje rozpor se základní zásadou občanského práva – právo přejde bdělým, neboť výzva k opravě byla žalovaným adresována až v roce 2022 a 2023. Navrhl, aby odvolací soud přistoupil k moderaci pokuty a u nákladů řízení pak zohlednil poměr úspěchu účastníků ve věci, případně, aby přiznanou částku uložil žalovaným zaplatit ve splátkách.
19. Odvolací soud k důkazu zopakoval výzvu žalobce ze dne 17. 5. 2022 a 14. 6. 2023.
20. S ohledem na závěr dovolacího soudu a jeho odůvodnění specifikované zejména v bodě 18 uvedeného rozsudku, odvolací soud odkazuje na správné závěry soudu I. stupně uvedené v bodě 41 napadeného rozsudku, ve kterých nalézací soud vysvětlil, z jakého důvodu je nutno žalobcem zaplacenou částku ve výši 34.998 Kč na základě vyúčtování, která nesplňovala zákonné náležitosti, a nebyla tedy řádná, považovat bezdůvodné obohacení (§ 2291 odst. 1, 2 o. z.), které musí žalovaní žalobci vrátit, a to za situace, kdy mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce třemi splátkami v měsíci srpnu, září a říjnu 2021 zaplatil 34.998 Kč. K vrácení této částky byli žalovaní vyzváni dopisem ze dne 17. 5. 2022, který jim byl doručen téhož dne.
21. S ohledem na pokyn dovolacího soudu se k návrhu žalovaných odvolací soud dále zabýval možností moderace žalobcem požadované smluvní pokuty za nepředložení řádných vyúčtování za roky 2018 až 2022.
22. Dle § 13 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb., jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo

zaviněním druhé strany. Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

23. Podle § 2051 o. z. nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.
24. Podle § 2052 o. z. ustanovení o smluvní pokutě se použijí i na pokutu stanovenou pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (penále).
25. Nejvyšší soud v R 76/2023 mimo jiné uzavřel, že smyslem zkoumání přiměřenosti smluvní pokuty dle § 2051 o. z. je zajistit, aby s ohledem na konkrétní zájmy stran nebyla věřiteli hrazena smluvní pokuta, jež je nepřiměřená. Uvedené ustanovení tedy slouží k ochraně dlužníka před tím, aby byl nucen uhradit nepřiměřenou (nespravedlivou) smluvní pokutu. Při moderaci smluvní pokuty soud nejprve zkoumá, jakou funkci měla smluvní pokuta plnit. Poté se zabývá konkrétními okolnostmi (s přihlédnutím ke zjištěné funkci smluvní pokuty), vezme přitom na zřetel všechny okolnosti konkrétního případu, a to nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, nýbrž též okolnosti, které byly dány při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti nastalé později, mají-li v samotném porušení smluvní povinnosti původ a byly-li v době porušení předvídatelné. Dovolací soud se také ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1835/2023) zabýval funkcí, kterou má pokuta upravená v § 13 zákona č. 67/2013 Sb. Poukázal především na její preventivní (nátlakovou) funkci a s tím spojenou funkci sankční, vytvářející na poskytovatele služeb nátlak, aby dostal své povinnosti řádně a včas vyúčtovat zálohy na služby stanovené příjemci služeb. Samotná absence vzniku škody neprovedením řádného a včasného vyúčtování záloh na služby, automaticky neznamená, že by poskytovateli služeb nemohla vzniknout povinnost zaplatit pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Nejvyšší soud rovněž ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019) opakovaně uzavřel, že výši pokuty lze i snížit (moderovat), vznikne-li však příjemci služeb škoda, výše této škody představuje hranici, pod kterou nelze pokutu snížit (§ 2051 o. z.). Podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. nárok na pokutu nevzniká, jestliže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2178/2020).
26. Odvolací soud k žalobcem uváděnému rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1206/2023 (obdobně i např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2088/2022) podotýká, že z něj vyplývá zejména závěr, že § 13 zákona č. 67/2013 Sb. upravuje pokutu za prodlení s nepeněžitými plněními, které pro poskytovatele a příjemce služeb vyplývají z tohoto zákona (nevztahuje se tedy na povinnosti stanovené jinými právními předpisy, tedy ani na povinnost „vyúčtovat“ příspěvky na správu domu a pozemku); jde o jeden z případů pokuty stanovené pro porušení povinnosti právním předpisem (§ 2052 o. z.), na pokutu se proto použijí obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048–2051 o. z. a předmětné ustanovení je třeba vykládat s přihlédnutím k účelu tohoto institutu.
27. Odvolací soud opětovně přezkoumal závěry soudu I. stupně vedoucí k jeho rozhodnutí o přiměřenosti smluvní pokuty optikou výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu R 76/2023, a posuzoval nejen okolnosti známé již v době sjednání smluvní pokuty, ale též okolnosti, které zde byly před porušením smluvní povinnosti, jakož i okolnosti, které nastaly po jeho porušení. Přihlédl k výši požadované smluvní pokuty za žalobcem požadované období roku 2018 až 2022, která činí částku 204.400 Kč, přičemž žalobce v dopisu žalovaným ze dne 17. 5. 2022

vedl, že mu s ohledem na nesprávná vyúčtování vznikl za rok 2018, 2019 a 2020 jím vyčíslený přeplatek ve výši 22.241,78 Kč, tj. částka několikanásobně nižší než jím požadovaná pokuta.

28. Z obsahu soudem I. stupně provedeného dokazování k sporovanému vyúčtování vyplývá, že e-mailem ze dne 11. 4. 2021 žalovaný 1) zaslal žalobci vyúčtování za rok 2018–2020 ve formátu, který obdržel od společenství vlastníků jednotek. Emailem ze dne 13. 7. 2021 žalobce poptával, zda a vyúčtování za červen 2018 až prosinec 2020 obsahuje nedoplatky, na což žalovaný 1) reagoval zasláním informace o nedoplatku ve výši 34.999 Kč z téhož dne. V e-mailu ze dne 22. 1. 2022 žalobce nejprve uvádí, že jsou zaskočeni rozhodnutím žalovaného 1) prodat byt a žádají včasné a vyrovnání vzájemných závazků, a to vyúčtování záloh za energie a služby za roky 2018–2021 v rozsahu stanoveném smlouvou a uhrazení investice do bytu, které specifikují a zvyšují o inflaci. Z e-mailu ze dne 27. 6. 2022 a 19. 9. 2022 je zřejmé, že žalovaní akceptovali, z důvodu stále probíhajících jednání ohledně koupě bytu mezi žalobcem a žalovanými, žalobce s rodinou v bytě do 30. 6. 2022. Byt byl vyklizen a předán až 20. 9. 2022, když nebylo sporu o tom, že žalovaní podali žalobu na vyklizení bytu. Je třeba dodat, že žalovaní neuplatnili vzájemnou žalobu či protinávrh za bezdůvodné obahacení vzniklé v době neoprávněného užívání bytu žalobcem, pouze tento svůj úmysl bez dalšího soudu sdělili. Z časového sledu událostí je také zřejmé, že nároky na řádné vyúčtování, včetně smluvní pokuty, vznesl žalobce až za situace, kdy by informován o prodeji bytu, a to dne 22. 1. 2022, přičemž poté následuje oznámení o ukončení nájmu ze dne 27. 1. 2022, neúspěšné jednání o kupní ceně bytu a nucené vyklizení bytu žalobcem. Byť je správný závěr nalézacího soudu ohledně primární aktivity žalovaných při získávání podkladů a zpracování řádného vyúčtování, aniž by žalobce musel takové vyúčtování urgovat, nelze od takto zjištěných okolností provázející vznesení nároku na smluvní pokutu odhlédnout.
29. S odkazem na výše uvedené a závazný názor dovolacího soudu, odvolací soud uzavírá, že požadavek na smluvní pokutu je oprávněný. Odvolací soud shodně se soudem I. stupně přihlédl k dlouhodobému neplnění zákonné povinnosti ze strany žalovaných, nicméně nemohl odhlédnout od dalších zjištěných okolností případu, a to zejména, že požadavek na smluvní pokutu od roku 2018 byl žalobcem vznesen dne 22. 1. 2022, tedy v době, kdy žalovaní měli za to, že co se týče vyúčtování za rok 2018 až 2020, je mezi stranami již vše vyrovnáno, neboť žalobce bez dalšího platbami ze dne 12. 8. 2021, 12. 9. 2021 a 12. 10. 2021 zaslal žalovaným částku ve výši 34.998 Kč. Dále přihlédl k okolnosti, že se strany nedohodly o prodeji bytu žalobci a že žalobce byt po skončení nájmu bez právního důvodu obýval ještě 2 měsíce a 20 dní, přičemž se žalovaní museli vyklizení bytu domáhat soudní cestou.
30. S ohledem na výše uvedené individuální skutkové okolnosti odvolací soud přistoupil k moderaci požadované částky smluvní pokuty, a to tak, že ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období roku 2018 až 2020 požadovanou smluvní pokutu ve výši 50 Kč za den snížil o 75 %, tj. na částku 12,50 Kč za den. Za zúčtovací období roku 2018 smluvní pokuta za prodlení v délce 1229 dní tvoří částku 15.362,5 Kč; za zúčtovací období roku 2019 smluvní pokuta za prodlení v délce 1170 dní tvoří částku 14.625 Kč; za zúčtovací období roku 2020 smluvní pokuta za prodlení v délce 928 dní tvoří částku 11.600 Kč. Za zúčtovací období roku 2021 a 2022 požadovanou smluvní pokutu ve výši 50 Kč již s ohledem na povinnost žalovaných, k jejímuž splnění byly bezúspěšně vyzváni 22. 1. 2022, přičemž měli povinnost vyúčtování předložit do 30. 4. 2022, resp. 30. 4. 2023 nemoderoval, smluvní pokuta za prodlení v délce 563 dní a 198 tvoří částku 28.150 Kč a 9.900 Kč. Celkem odvolací soud stanovil pokutu částkou ve výši 79.637,5 Kč, od které však odečetl již přiznanou pokutu ve výši 19.750 Kč, tj. 19.000 Kč za rok 2021 a 750 Kč za rok 2022. Přiznaná pokuta tak činí částku 59.887,50 Kč.
31. Dále se odvolací soud zabýval požadavkem žalobce na úroky z prodlení z jednotlivých částek pokuty, o kterých rozhodl dle § 1970 o. z. ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

32. Upomínkou ze dne 17. 5. 2022, doručenou právnímu zástupci žalovaných téhož dne, bylo prokázáno, že žalobce požadoval do 10 dní od doručení této výzvy, tj. do 27. 5. 2022 zaplacení pokuty v celkové výši 113.150 Kč za prodlení s nesplněním povinnosti v roce 2018 za 1114 dní, v roce 2019 za 748 dní, v roce 2020 za 383 dní a v roce 2021 za 18 dní, aniž by výzva zahrnovala přesnou specifikaci období, za které je pokuta požadována a částek za jednotlivá období, při jejichž nezaplacení by se měli žalovaní dostat do prodlení dnem 27. 5. 2022.
33. Upomínkou ze dne 14. 6. 2023, doručenou právnímu zástupci žalovaných dne 19. 6. 2023 bylo prokázáno, že žalobce požadoval do 10 dní od doručení této výzvy pokutu ve výši 54.750 Kč za prodlení s nesplněním povinnosti v roce 2018, pokutu ve výši 54.750 Kč v roce 2019, pokutu ve výši 38.700 Kč v roce 2020 a pokutu ve výši 20.450 Kč v roce 2021, opět bez přesné specifikace období a dnů, za které žalobce pokutu požaduje.
34. Při srovnání obou výše uvedených výzev, při pouhém srovnání počtu dní (u druhé z výzev odvolací soud k počtu dní došel jednoduchou početní operací) je zřejmé, že za rok 2018 požaduje žalobce ve výzvě z května 2022 pokutu za 1114 dní a ve výzvě z června 2023 za 1095 dní, za rok 2019 požaduje žalobce ve výzvě z května 2022 pokutu za 748 dní a ve výzvě z června 2023 za 1095 dní, za rok 2020 požaduje žalobce ve výzvě z května 2022 pokutu za 383 dní a ve výzvě z června 2023 za 774 dní, za rok 2021 požaduje žalobce ve výzvě z května 2022 pokutu za 18 dní a ve výzvě z června 2023 za 409 dní.
35. Podáním ze dne 15. 11. 2023 doručeným žalovaným dne 26. 12. 2023 bylo prokázáno, že žalobce navýšil nárok a požaduje pokutu za rok 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019 v částce 61 450 Kč (1 229 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 v částce 58 500 Kč (1170 dní x 50 Kč/den), za r. 2020 v částce 46 400 Kč (928 dní x 50 Kč/den), za r. 2021 v částce 28 150 (563 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 v částce 9 900 Kč (198 dní x 50 Kč/den), tj. vždy o 134 dní více.
36. Z výše uvedeného srovnání je zřejmé, že upomínky z května 2022 a června 2023 v části, která obsahovala výzvu k zaplacení pokuty, byly natolik nejasné a nesrozumitelné, že z nich žalovaní nemohli rozpoznat, za jaké konkrétní období a v jaké konkrétní výši žalobce pokutu požaduje, aniž by bylo možné z těchto výzev dovodit, o kolik dní a za jaké období si žalobce pokutu v roce 2023 navýšil, proč za rok 2018 tuto požaduje v poslední výzvě ve výši nižší, než v předchozí výzvě, z jakého důvodu není pokuta v roce 2023 navýšena o stejný počet dnů za každý rok. Odvolací soud proto uzavřel, že z výzev zaslaných žalovaným v květnu 2022 a červnu 2023 není možné objektivně zjistit, kdy, za jaké období a v jaké konkrétní výši se dostali žalovaní do prodlení se zaplacením pokuty ve výši 50 Kč za den.
37. Až v rozšíření žaloby ze dne 15. 11. 2023, která byla žalovaným doručena dne 26. 12. 2023, bylo jednoznačně specifikováno, za jaké konkrétní období a v jaké výši žalobce smluvní pokutu požaduje, tj. jasně specifikoval výši pokuty a období prodlení žalovaných. Odvolací soud podotýká, že v uvedeném podání žalobce rozšířil svůj požadavek o 134 dní a uvedl, že za rok 2018 původně požadoval pokutu za 1095 dní od 1. 5. 2019, za rok 2019 původně požadoval pokutu za 1036 dní od 1. 9. 2020, za rok 2020 původně požadoval pokutu za 794 dní od 1. 5. 2021, za rok 2021 původně požadoval pokutu za 429 dní od 1. 5. 2022, za rok 2022 původně požadoval pokutu za 64 dní od 1. 5. 2023. Z výše uvedených důvodů má odvolací soud za to, že žalovaní se do prodlení dostali až poté, co byl nárok včetně požadovaného příslušenství jednoznačně specifikován v rozšíření žaloby, dnem 27. 12. 2023, s ohledem na změnu žaloby doručenou právnímu zástupci žalovaných dne 26. 12. 2023 (§1958 odst. 2 o. z.).
38. Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek ve výroku II. jako věcně správný potvrdil s odkazem na § 219 o. s. ř. a ve výroku III. s odkazem na § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku.
39. S ohledem na změnu výroku ve věci samé odvolací soud znovu rozhodl o náhradě nákladů řízení s odkazem na ustanovení 146 odst. 2 a 142 odst. 1, 3 o. s. ř., resp. § 224 odst. 1 o. s. ř.

Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně o zavinění zpětvzetí žaloby ze strany žalovaných, neboť vyúčtování předložili až po zahájení řízení ve věci samé. Žalobce byl úspěšný co do povinnosti žalovaných vrátit mu bezdůvodné obohacení a poměrně úspěšný co do požadavku na smluvní pokutu, avšak určení její výše záleželo na úvaze soudu.

40. Náklady řízení žalobce před soudem I. stupně byly tvořeny soudním poplatkem ve výši 19.970 Kč, odměnou advokáta za poskytování právních služeb za osm úkonů právní služby po 6.100 Kč (počítáno z tarifní hodnoty 124 635,5 Kč, tj. 34.998 Kč – bezdůvodné obohacení, 79.637,50 Kč – přiznaná pokuta a 10.000 Kč doručení vyúčtování; s odkazem na § 12 odst. 3 AT) za přípravu a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, výzvu k plnění, vyjádření ze dne 26. 10. 2023, účast při jednání dne 2. 11. 2023, podání ze dne 15. 11. 2023, vyjádření ze dne 27. 11. 2023, účast při jednání dne 18. 1. 2024, s odkazem na § 7, § 9 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., v platném znění (dále jen „AT“); jeden úkon v částce 3.050 Kč za účast při jednání dne 29. 1. 2024, při kterém došlo jen k vyhlášení rozhodnutí s odkazem na § 11 odst. 2 písm. f/ AT, devíti režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 AT), a to včetně 21% daně z přidané hodnoty. Celková výše nákladů řízení před soudem I. stupně činí 85.975,50 Kč.
41. Náklady řízení žalobce před odvolacím soudem jsou tvořeny odměnou advokáta za poskytování právních služeb za dva úkony právní služby po 5.700 Kč (počítáno z tarifní hodnoty 114.635,5 Kč, tj. 34.998 Kč – bezdůvodné obohacení, 79.637,5 Kč – přiznaná pokuta; s odkazem na § 12 odst. 3 AT) za vyjádření k odvolání, účast na odvolacím jednání dne 26. 6. 2024, s odkazem na § 7, § 11 odst. 1 písm. d/, g/ AT, dvěma režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 AT) účinné do 31. 12. 2024) a to včetně 21% daně z přidané hodnoty, tj. částkou 14.520 Kč.
42. Náklady řízení žalobce před dovolacím a odvolacím soudem byly tvořeny soudním poplatkem za dovolání ve výši 14.000 Kč, odměnou advokáta za poskytování právních služeb v částce 4.900 Kč za dva úkony právní služby (počítáno z tarifní hodnoty 94.885,5 Kč, tj. 34.998 Kč – bezdůvodné obohacení, 59.887,50 Kč – přiznaná pokuta; s odkazem na § 12 odst. 3 AT) za účast na odvolacím jednání dne 1. 10. 2025 a dovolání ze dne 9. 9. 2024, s odkazem na § 7, § 11 odst. 1 písm. d/, g/ AT, režijní paušál ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 AT účinné do 31. 12. 2024) a režijní paušál ve výši 450 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 AT účinné od 1. 1. 2025), a to včetně 21% daně z přidané hodnoty, tj. částkou 26.765,5 Kč.
43. Celková výše nákladů za odvolací a dovolací řízení činí 41.285,50 Kč. V souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř. byla žalovaným uložena povinnost tyto náklady řízení zaplatit k rukám právního zástupce žalobce. O lhůtě k plnění soud rozhodl dle § 160 odst. 1 věty před středníkem o. s. ř., aniž by žalovaní tvrdili či prokazovali konkrétní důvody, pro které by bylo vhodné jim danou částku nákladů řízení uložit zaplatit ve splátkách.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 9, ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, a to za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř.

Praha 1. října 2025

JUDr. Marcela Kučerová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Waldhauserová.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 10.11.2025, ve výroku III. vykonatelnosti dne 14.11.2025, ve výroku IV. vykonatelnosti dne 14.11.2025. Připojení doložky provedla Šárka Vízková dne 20.11.2025.