



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**, narozen dne 31. 10. 1973
bytem Ocelíkova 672/1, Praha 4
zastoupen Mgr. Michalem Mazlem, advokátem
sídlem Belgická 276/20, Praha 2

proti
žalovaným: **1) Vasyľ Patskan**, narozen dne 9. 3. 1981
bytem Travná 1293, Praha 9
2) Alina Shypulina, narozena dne 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, se mění tak, že se žaloba zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Waldhauserová.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

- 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 19 750 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z této částky za dobu od 27. 12. 2023 do zaplacení potvrzuje; ve zbylé části žalobního nároku co do částky 184 650 Kč s příslušenstvím se rozsudek soudu I. stupně mění tak, že se žaloba v tomto rozsahu zamítá.
- III.** Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně částku 76 919,30 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Vladimíra Holce, advokáta.
- IV.** Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 36 480,70 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Vladimíra Holce, 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 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, 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 částku 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 spoluvlastníci.

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 s 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 ve výši 62 312 Kč.
4. Žalovaní namítli, že ačkoliv nájem skončil uplynutím doby dne 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 nepřistupovat 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 moderaci smluvní pokuty. 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.
5. 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.)/.
6. 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 vyúčtování 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.

7. 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 vyúčtováních uvedená, 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 „OZ“). S ohledem na prodlení s plněním peněžitého dluhu byla žalovaným podle § 1970 OZ 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.
8. 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 tohoto rozsudku.
9. Soud I. stupně se zabýval možností moderace smluvní pokuty s odkazem na § 2051 OZ a recentní judikaturu a 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 bytu, a poté, co bylo zřejmé, že k prodeji nedojde, vznesl žalobce požadavek na úhradu pokuty. V této skutečnosti však nelze spatřovat takovou okolnost 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 nedoplatek. Nalézací soud

neshledal důvod pro moderaci pokuty dle § 2051 OZ, 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 OZ 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 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.

10. 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 přeúčtovat. Žalovaný 1) žalobci sdělil, že nedoplatek vyúčtování vůči poskytnutým zálohám činí 34 999 Kč. Požadavek na upravení těchto vyúčtování žalobce nevznsl. 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. Mají za to, že tvrzení o existenci této dohody bylo prokázáno výsledkem 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 výší 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 poprávu a vznikl-li, měl by být moderován do výše vzniklé škody. Navrhují zrušení napadeného rozsudku nebo zamítnutí žaloby.

11. 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 žalovaný 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 OZ. 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 odvolacího řízení.
12. Odvolací soud, poté co zjistil, že odvolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou, přezkoumal napadené rozhodnutí dle § 212 a § 212a odst. 1, 3 zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a dospěl k závěru, že odvolání je částečně důvodné.
13. Odvolací soud k důkazu zopakoval čl. V odst. 1 a 5 Smlouvy o nájmu a e-mailovou komunikaci zasílanou mezi stranami ze dne 11. 4. 2021, 13. 7. 2021 a 22. 1. 2022, výzvu žalobce ze dne 12. 4. 2022, e-mail ze dne 27. 6. 2022 a 19. 9. 2022.
14. Z čl. V. Smlouvy a nájmu odvolací soud zjistil, že v bodě 1. tohoto článku byly sjednány poplatky za plnění spojená s užíváním bytu ve výši 4.500 Kč měsíčně, v bodě 5. tohoto článku si strany sjednaly, že skutečná výše poplatku a záloh za jednotlivé služby spotřebované energie se zúčtuje vždy dle faktur nebo vyúčtování doručených od příslušného do dodavatele, a to vždy minimálně ke konci června každého roku. Dále si strany sjednaly zaplacení nedoplatku ze strany nájemce a vrácení přeplatku ze strany pronajímatele. Z e-mailu ze dne 11. 4. 2021 vyplývá, že žalovaný 1) zaslal žalobci vyúčtování za rok 2018–2020 ve formátu, který obdržel od společenství vlastníků jednotek. E-mailem ze dne 13. 7. 2021 žalovaní poptávali, zda 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. Mezi účastníky nebylo sporné, že žalobce třemi splátkami v měsíci srpen, září a říjen 2021 zaplatil 34 998 Kč. V e-mailu ze dne 22. 1. 2022 žalobce nejprve uvádí, že je zaskočen rozhodnutím žalovaného 1) prodat byt a žádá včasné vyrovnaní vzájemných závazků, a to vyúčtování záloh za energie a služby za roky 2018–2021 v rozsahu stanoveném smlouvou a uhrazení investice do bytu, které specifikuje a zvyšuje o inflaci. Z e-mailu ze dne 27. 6. 2022 a 19. 9. 2022 vyplývá, 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. 2002, když nebylo sporu o tom, že žalovaní podali žalobu na vyklizení bytu. Je třeba dodat, že žalovaní neuplatnili vzájemnou žalobu či protinávrh za bezdůvodné obohacení vzniklé v době neoprávněného užívání bytu žalobcem, pouze tento svůj úmysl bez dalšího soudu sdělili.
15. Odvolací soud považuje za správná zjištění soudu I. stupně ohledně jednotlivých vyúčtování za rok 2018–2022 s odkazem na § 7 zákona č. 67/2013 Sb. a citované ustanovení čl. V. Smlouvy,

neboť je zřejmé, že vyúčtování tak, jak byla zaslána žalobci, neobsahovala předepsané náležitosti, zejména neobsahovala konkrétní vyčíslení nákladů za služby, jejichž placení byla mezi účastníky sjednána, jejich vyúčtování oproti žalobcem zaplaceným zálohám a v tomto směru odkazuje na závěry uvedené v bodě 38 napadeného rozsudku. Uvedená vyúčtování nemohla založit splatnost nedoplatku.

16. Pokud se týká žalovanými namítané dohody uzavřené podle jejich tvrzení v dubnu až v červenci roku 2021, která měla obsahovat závazek, že žalobci zaplatí nedoplatky vyúčtování ve výši 34 999 Kč i přesto, že jim řádná vyúčtování nebyla nikdy zaslána, oproti závazku žalovaných nezvýšit nájemné, odvolací soud shledává správný závěr soudu I. stupně, že tuto skutečnost přes dané poučení dle § 118 a odst. 1, 3 o. s. ř. žalovaní neprokázali. Daná skutečnost nebyla prokázána ani výpovědí žalovaného 1) a ani se nepodává, jak v rámci odvolání žalovaní nyní namítají, z dopisů žalobce ze dne 12. 4. 2022, ve kterých žalobce deklaroval zájem v dané bytové jednotce setrvat, žádal o řádné vyúčtování služeb za rok 2018–2022 s tím, že eviduje přeplatek ve výši 22 241,78 Kč, který požaduje vrátit, včetně nedůvodně uhrazeného nedoplatku ve výši 34 998 Kč a žádá také zaplacení smluvní pokuty. Podává se pouze z odpovědi žalovaných na daný dopis, který odpovídá v řízením neprokázným tvrzením žalovaných o uzavření dané dohody.
17. Dle 2291 odst. 1, 2 OZ kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
18. 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.
19. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
20. Dle § 546 OZ právně lze jednat konáním nebo opomenutím; může se tak stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnost o tom, co jednájící osoba chtěla projevit.
21. Projev vůle je učiněn konkludentně, je-li učiněn jinak než výslovně, nicméně způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Zjištění, zda z určitého jednání účastníků vyplývá nepochybně vůle určitého obsahu, je zjištěním skutkovým; posouzení právních důsledků této vůle je posouzením právním. Úsudek o existenci konkludentně projevené vůle účastníka je třeba založit na úvaze vycházející z toho, co zjištěné vnější skutkové okolnosti v právních vztazích obvykle znamenají. Z hlediska závěru o obsahu projevené vůle není podstatná ani tzv. mentální rezervace jednájícího účastníka, tedy, zda účastník při projevování vůle sledoval jiný cíl, než který ve skutečnosti projevil, významný není ani motiv, či pohnutka, tj. vzdálenější předpoklady a představy, z nichž jednájící vychází. Podstatné je pouze to, co lze objektivními hledisky hodnotit, tedy jakou vůli účastník ve skutečnosti projevil (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 498/2011).

22. Odvolací soud se neshoduje s hodnocením soudu I. stupně, co se týče bezdůvodného obohacení žalovaných a vzniku práva žalobce na smluvní pokutu za vyúčtování za roky 2018–2020. Je zřejmé, že s ohledem na znění ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. vznikla žalovaným povinnost za prodlení s vyúčtováním zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 Kč denně za každý den prodlení. Soud I. stupně řádně zhodnotil funkci této pokuty, a to zejména její funkci preventivní a s tím spojenou funkci sankční, kdy je hrozbou této pokuty na poskytovatele služeb vytvářen nátlak, aby dostal své povinnosti řádně a včas vyúčtovat zálohy na služby stanovené příjemci služeb tak, jak to ukládá § 7 citovaného zákona. V tomto směru je pak třeba uvést, že soud I. stupně nepochybil, nezjišťoval-li výši tvrzené škody žalovaných spojených s nepředáním bytu řádně a včas, kterou pouze v rámci svého vyjádření konstatovali, neboť absence škody automaticky neznamená, že by poskytovatel služeb neměl povinnost zaplatit smluvní pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.
23. Ze soudem I. stupně provedeného dokazování, částečně zopakovaného při odvolacím jednání, je však zřejmé, že od doby uzavření nájemní smlouvy mezi účastníky dne 30. 5. 2018, když první vyúčtování mělo dle čl. V. 5. Smlouvy ze strany žalovaných být žalobci zasláno ke konci června, bylo za rok 2018, 2019 a 2020 zasláno dne 11. 4. 2021 s tím, že nešlo o vyúčtování řádné. E-mailovou komunikací účastníků bylo prokázáno, že na toto vyúčtování žalobce nijak nereagoval a až dne 13. 7. 2021 znovu poptal vyúčtování, kterému mu bylo obratem žalovaným 1) zasláno, opět v nedokonalé formě s tím, že nedoplatek činí 34 999 Kč. Na základě tohoto vyúčtování žalobce během měsíce srpna, září a října roku 2021 takto vyčíslený nedoplatek uhradil. Nároky na řádné vyúčtování, včetně smluvní pokuty, vznesl 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 provázejících nárok na vrácení uhrazené částky a smluvní pokutu odhlédnout.
24. Posouzením žalobou požadovaných peněžitých nároků optikou § 546 OZ a citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo v řízení prokázáno, že poté, co žalobce zaplatil žalovaným uvedený nedoplatek ve výši 34 998 Kč, nemohli již žalovaní důvodně předpokládat, že žalobce považuje jimi zasláné vyúčtování za rozporné s § 7 zákona č. 67/2013 Sb., protože ani takto rigidně upravená povinnost k vyúčtování smluvených služeb nemůže vyloučit smluvní autonomii stran, které, byť mlčky (tj. pouhým zasláním informace a splněním), mohou bez dalšího jednat jinak, než zákon stanoví (§ 3 odst. 2 písm. d) OZ). S přihlédnutím k takto prokázaným skutkovým okolnostem, když nebyl prokázán obsah žalovanými tvrzené dohody, má odvolací soud za to, že požadavek na vrácení zaplacené částky, zaplacení smluvní pokuty a zaslání vyúčtování za rok 2018–2020 byl pro žalované překvapivý a je zřejmé, že vznikl jako reakce na avizované ukončení nájmu bytu, do kterého žalobce dle svého tvrzení investoval prostředky k jeho zvelebení, a neuzavření kupní smlouvy k prodeji jím obývaného bytu z důvodu rozdílné představy o kupní ceně bytu. Až do e-mailu zasílaného žalobcem žalovaným dne 22. 1. 2022 si žalovaní nemohli být vědomi toho, že žalobce nepovažuje vyúčtování za řádná a požaduje vyúčtování v rozsahu určeném smlouvou a zákonem. Strany si však dobrovolně na základě projevu své vůle plnily a závazek předat řádné vyúčtování za roky 2018–2020 již ze strany žalovaných neexistoval, neboť nebyl důvod nové vyúčtování vyhotovovat, pokud bylo první, byť nesplňující zákonné požadavky, již žalobcem plně akceptováno a dluh na základě konkludentního jednání účastníků uhrazen. Nemohla tak vzniknout povinnost k placení smluvní pokuty a žalobcem zaplacenou částku nelze považovat za bezdůvodné obohacení žalovaných, neboť důvod plnění byl mezi účastníky zřejmý, aniž by tento mohl odpadnout zpětným požadavkem žalobce na řádné vyúčtování poté, co strany plnění a jeho důvod, byť konkludentně, akceptovaly.

25. Smluvní pokuta stanovená v § 13 zákona č. 67/2013 Sb. má sloužit k zajištění plnění povinnosti řádného vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, nikoliv jako nástroj manipulace, s motivem docílit prodeje bytu či navrácení investic nájemce do bytu, včetně navýšení těchto investic o inflaci.
26. S odkazem na výše uvedené odvolací soud uzavírá, že požadavek na smluvní pokutu je oprávněný, pokud se vztahuje k vyúčtování za rok 2021 a 2022, která byla žalobci doručena v lednu 2024, což vyplývá z nesporného tvrzení účastníků učiněného při jednání 18. 1. 2024. Tuto smluvní pokutu žalobce požaduje do 15. 11. 2023 (změna žaloby č. I. 47 spisu). I když žalobce požadoval vyúčtování za rok 2021 již v e-mailu ze dne 22. 1. 2022, podle smluvního ujednání si strany sjednaly zúčtovací období do konce června každého roku (čl. V.5. Smlouvy). Podle cit. § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. vyúčtování byli žalovaní povinni doručit příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. 31. 10. daného roku, neboť čtyřměsíční lhůta se počítá od skončení zúčtovacího období. Konec této lhůty se odvíjí od konkrétního zúčtovacího období v daném vztahu mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb. Podle § 2 písm. c) tohoto zákona se zúčtovacím obdobím rozumí období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů a jeho počátek určí poskytovatel služeb. Žalovaní se za rok 2021 dostali do prodlení s předložením vyúčtování dne 1. 11. 2022 a za rok 2022 dne 1. 11. 2023 a mají povinnost zaplatit smluvní pokutu za 380 dní (od 1. 11. 2022 do 15. 11. 2023) za nepředání vyúčtování v roce 2022 a 15 dní (od 1. 11. 2023 do 15. 11. 2023) za nepředání vyúčtování v roce 2023, tj. 19 000 Kč a 750 Kč, celkem 19 750 Kč.
27. Dle § 2051 OZ 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.
28. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2088/2022 se soud při moderaci smluvní pokuty musí zabývat konkrétními okolnostmi, přihlídnout ke zjištěné funkci smluvní pokuty, vzít přitom na zřetel všechny okolnosti konkrétního případu a zohlednit 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 původ v samotném porušení smluvní povinnosti. Jediným limitem při moderaci smluvní pokuty je výše škody vzniklé porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
29. Z prokázaných skutečností je zřejmé, že žalovaní nabyli vědomosti, že dosavadní způsob vyúčtování již žalobce nebude akceptovat v lednu 2022, a odvolací soud se shoduje se závěrem nalézacího soudu o nedostatečné aktivitě žalovaných a jejich povinnosti řádné vyúčtování předložit, přičemž s ohledem na ukončení nájemního vztahu nabývala potřeba řádného vyúčtování na intenzitě. Z těchto důvodů ani odvolací soud neshledal důvod k moderaci smluvní pokuty tak, jak v rámci odvolání žalovaní navrhli.
30. O úrocích z prodlení odvolací soud rozhodl dle § 1970 OZ ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., když žalovaní se do prodlení s placením smluvní pokuty dostali, s ohledem na změnu žaloby doručenou právnímu zástupci žalovaných dne 26. 12. 2023, dne 27. 12. 2023 (§1958 odst. 2 OZ).
31. Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek ve výroku II. a III. s odkazem na § 220 odst. 1 písm. a) změnil tak, jak je uvedeno ve výroku I. a II. tohoto rozsudku.
32. S ohledem na změnu výroku ve věci samé odvolací soud znovu rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně s odkazem na ustanovení 146 odst. 2 a 142 odst. 2 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 však neúspěšný co do povinnosti žalovaných vrátit mu bezdůvodné obohacení a poměrně neúspěšný

co do požadavku na smluvní pokutu, tj. 88 %. Žalovaným tedy náleží 76 % nákladů řízení před soudem I. stupně, které se sestávají z odměny právního zástupce žalobců stanovené dle § 8 odst. 1, § 7, § 9 odst. 1, § 12 odst. 3 a 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AT“) z tarifní hodnoty 249 398 Kč (vydání dokumentů + bezdůvodné obohacení + pokuta) ve výši 9 300 Kč za každý z 2 x 5 a 1/2 úkonu právní služby (převzetí a příprava, vyjádření k žalobě ze dne 26. 9. 2023, vyjádření ze dne 15. 11. 2023, jednání dne 2. 11. 2023, 18. 1. 2024, 29. 1. 2024 ve výši 1/2), snížené o 20 % podle ust. § 12 odst. 4 AT a 6 paušálů podle ust. § 13 odst. 4 AT ve výši 300 Kč za jeden úkon. S ohledem na to, že právní zástupce je plátcem DPH (viz osvědčení o plátcích), náleží mu s odkazem na ust. § 137 odst. 3 o. s. ř. i DPH ve výši 21 % z těchto částek. Celkem se jedná o 76 % z částky 101 204,40 Kč, tj. 76 919,30 Kč, kterou odvolací soud stanovil, v souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř., zaplatit žalobci k rukám právního zástupce žalovaných ve lhůtě stanovené dle § 160 odst. 1 o. s. ř.).

33. V odvolacím řízení, jehož předmětem byla částka 239 398 Kč, byli žalovaní neúspěšní v poměrně nepatrné části 8,2 %, proto odvolací soud s odkazem na § 224 odst. 1 a § 142 odst. 3 o. s. ř. jim přiznal plnou náhradu nákladů odvolacího řízení, které se sestávají z odměny právního zástupce žalobců stanovené dle § 8 odst. 1, § 7, § 12 odst. 3 a 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AT“) z tarifní hodnoty 239 398 Kč (bezdůvodné obohacení + pokuta) ve výši 9 260 Kč za každý z 2 x 2 úkonu právní služby (vyjádření k odvolání, odvolací jednání) snížené o 20 % podle ust. § 12 odst. 4 AT a 2 paušálů podle ust. § 13 odst. 4 AT ve výši 300 Kč za jeden úkon. S ohledem na to, že právní zástupce je plátcem DPH (viz osvědčení o plátcích), náleží mu s odkazem na ust. § 137 odst. 3 o. s. ř. i DPH ve výši 21 % z těchto částek. Celkem se jedná o částku 36 480,70 Kč, kterou odvolací soud stanovil, v souladu s § 149 odst. 1 o. s. ř., zaplatit žalobci k rukám právního zástupce žalovaných ve lhůtě stanovené dle § 160 odst. 1 o. s. ř.).

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 26. června 2024

JUDr. Marcela Kučerová v. r.
předsedkyně senátu

Toto rozhodnutí ve výroku II. co do částky 19 750 Kč s příslušenstvím nabylo právní moci dne 18.07.2024 a vykonatelnosti dne 23.07.2024. Připojení doložky provedla Šárka Vízková dne 20.11.2025.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Waldhauserová.