



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl samosoudkyně Mgr. Petrou Hostašovou ve věci

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

proti

žalovaným: **1) Vasyl Patskan**, narozený dne 9. 3. 1981  
bytem Travná 1293, Praha 9  
**2) Alina Shypulina**, narozená 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**

**takto:**

- I. V té části, kde 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, se řízení zastavuje.
- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci 34 998 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 34 998 Kč od 28. 5. 2022 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- III. Žalovaní jsou povinni 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, a to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. V té části, kde se žalobce domáhal po žalovaných úhrady úroku z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 35 750 Kč za den 26. 12. 2023, se žaloba zamítá.
- V. Žalovaní jsou povinni do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci k rukám právního zástupce žalobce Mgr. Michala Mazla, advokáta, sídlem Belgická 276/20, Praha 2, na náhradě nákladů řízení 132 887,20 Kč.
- VI. Žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 9 doplatek soudního poplatku ve výši 1 675 Kč.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou soudu došlou dne 4. 7. 2023 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, povinnost zaplatit žalobci částku 34 998 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení a povinnost zaplatit žalobci částku 170 900 Kč s příslušenstvím z titulu pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním v souvislosti s nedoručením řádného vyúčtování služeb 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. Žalobu odůvodnil tím, že žalobce 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 užíval k bydlení společně s členy své rodiny bytovou jednotku č. 1518/41 a sklepní kóji č. 26, zapsané na listu vlastnictví č. 7748, a parkovacího 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. Žalovaní jako vlastníci bytu jsou poskytovateli služeb a byli povinni doručit žalobci jakožto příjemci služeb vyúčtování za služby souvisejících s užíváním bytu vždy nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Dne 11. 4. 2021 bylo žalobci doručeno vyúčtování služeb za zúčtovací období od 28. 3. 2018 do 31. 12. 2018 (dále jen „vyúčtování za r. 2018“), za zúčtovací období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále jen „vyúčtování za r. 2019“) a za zúčtovací období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „vyúčtování za r. 2020“). Dne 11. 4. 2022 bylo žalobci doručeno vyúčtování za zúčtovací období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále jen „vyúčtování za r. 2021“). Vyúčtování za zúčtovací období od 1. 1. 2022 do 31. 5. 2022 (dále jen „vyúčtování za r. 2022“) nebylo žalobci dosud doručeno. Veškerá doručená vyúčtování obsahovala kromě běžných služeb, za které by měl nájemce platit zálohy, položky, ze kterých nájemci neplyne bezprostřední užitek, a to příspěvek do fondu oprav, příspěvek na ostrahu, pojištění, příspěvek do fondu provozních nákladů a příspěvek do fondu určeného na správu, přičemž tyto položky v souhrnu odpovídaly ve vyúčtování za r. 2018 částce 14 305 Kč a ve vyúčtováních za r. 2019 až 2021 shodně částce 18 804 Kč. Vyúčtování za r. 2018 navíc obsahovalo delší zúčtovací období než období, pro které trval v daném roce nájemní vztah. Nájem byl sjednán od 1. 6. 2018, avšak vyúčtování za r. 2018 stanoví zúčtovací období od 28. 3. 2018

do 31. 12. 2018. E-mailem ze dne 13. 7. 2021 žalobce kontaktoval žalovaného č. 1) za účelem zjištění, zda vznikl v rozhodném období nějaký přeplatek či nedoplatek za služby související s užíváním bytu a případně v jaké výši. Žalovaný č. 1) sdělil, že z vyúčtování za roky 2018 až 2020 vznikl žalobci nedoplatek v celkové výši 34 999 Kč, a to konkrétně ve výši 6 780 Kč za rok 2018, ve výši 10 177 Kč za rok 2019 a ve výši 18 042 Kč za rok 2020 (dále jen „tvrzený nedoplatek“) a vyzval žalobce k jeho úhradě. Vzhledem ke shora uvedenému však ve skutečnosti vznikl žalobci na službách za roky 2018 - 2020 přeplatek ve výši 22 241,78 Kč. Žalobce tvrzený nedoplatek v dobré víře ve správnost doručených vyúčtování uhradil, a to dle domluvy se žalovanými převodem na bankovní účet žalovaných uvedený v nájemní smlouvě ve třech splátkách dne 12. 8. 2021, 12. 9. 2021 a 12. 10. 2021, kdy vždy navýšil částku nájemného a záloh na služby za jeden měsíc ve výši 24 500 Kč o částku ve výši 11 666 Kč. Žalobce celkově uhradil žalovaným na tvrzeném nedoplatku částku 34 998 Kč. Žalobce byl dlouhodobě spokojen s užíváním bytu a realizoval v něm řadu úprav. Žalobce se opakovaně snažil se žalovanými domluvit na prodloužení trvání nájmu a projevil zájem o koupi bytu. Žalovaní přes opakovaný příslib prodloužení doby nájmu neřešili, prodat byt žalobci nechtěli, avšak ujišťovali jej, že byt neprodají ani nikomu jinému. V prosinci r. 2021 žalovaní oznámili žalobci svůj záměr byt prodat. Na přelomu r. 2021 a 2022 žalobce se žalovanými opakovaně jednal o koupi bytu a v rámci jednání o výši kupní ceny vyvstala otázka vyrovnání veškerých pohledávek žalobce, jenž měl jako nájemce za žalovanými. Nabídnutou kupní cenu žalovaní neakceptovali. Žalobce dne 22. 1. 2022 e-mailem kontaktoval žalovaného č. 1) se žádostí o zaslání řádného vyúčtování za roky 2018 - 2020, a to v rozsahu určeném nájemní smlouvou, zaslání vyúčtování za r. 2021, uhrazení nových žaluzií, tlačítka toalety, garnýží a předokenních rolet, a to v celkové výši 62 313 Kč. Dne 27. 1. 2022 žalovaní oznámili žalobci ukončení nájmu bytu a reklamaci vyúčtování za roky 2018 - 2020 neuznali s tím, že tato vyúčtování byla vystavena v souladu s nájemní smlouvou. Žalobce následně opakovaně žalované kontaktoval se žádostí o vystavení řádných vyúčtování za roky 2018 - 2020. Dne 12. 4. 2022 žalobce obnovil jednání o koupi bytu, avšak následně nebylo dosaženo shody ve výši kupní ceny. Žalobce požádal o prodloužení nájemního vztahu alespoň o jeden měsíc do 30. 6. 2022 a opětovně požádal o vyrovnání uplatněných nároků na náhradu nákladů na byt a doručení řádných vyúčtování. Žalovaní žalobci sdělili, že nájem je prodloužen pouze do 6. 6. 2022, avšak užívání bytu žalobci po tomto datu fakticky umožnili. V průběhu června a července 2022 opětovně jednali o koupi bytu. Dne 27. 6. 2022 právní zástupce žalovaných zaslal žalobci rezervační smlouvu na byt. Z důvodu následné změny podmínek financování kupní ceny nedošlo mezi žalobcem a žalovanými k dohodě. Žalovaní v srpnu 2022 podali žalobu o vyklizení bytu. Žalobce s rodinou ke dni 20. 9. 2022 realizoval předání bytu. Žalovaní dosud nesplnili povinnost poskytovatelů služeb doručit žalobci řádná vyúčtování služeb, neboť vyúčtování za roky 2018 - 2021 obsahují položky, které není možné žalobci jakožto příjemci služeb vyúčtovat. Vzhledem k porušení povinnosti doručení řádného vyúčtování žalované stíhá povinnost k úhradě pokuty, když povinností žalovaných doručit řádná vyúčtování byla vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku (s výjimkou vyúčtování za r. 2019, kdy byla lhůta ke splnění povinnosti prodloužena až do 31. 8. 2020). Žalobce tak požaduje pokutu ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení dle § 13 odst. 2 věty třetí zák. č. 67/2013 Sb. Požadovaná výše pokuty činí za jednotlivé roky následující částky: za r. 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019 ke dni podání žaloby (tj. ke dni 4. 7. 2023) - částka 54 750 Kč (1 095 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 ode dne 1. 9. 2020 ke dni podání žaloby - částka 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 - částka 21 450 Kč (429 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 ode dne 1. 5. 2023 ke dni podání žaloby - částka 3 200 Kč (64 dní x 50 Kč/den). Vzhledem k tomu, že vyúčtování za roky 2018 - 2020 nebyla řádná, tak se tvrzený nedoplatek nestal splatným a

částka 34 998 Kč uhrazená žalobcem na tvrzený nedoplatek je bezdůvodným obohacením žalovaných. Dopisem ze dne 17. 5. 2022 byli žalovaní vyzváni ve lhůtě 10 dnů ke splnění všech jejich povinností. Opětovná výzva byla ze dne 14. 6. 2023. Žalovaní však výzvám nevyhověli.

2. Žalovaní ve vyjádření ze dne 26. 9. 2023 učinili nesporným, že žalovaní jsou výlučnými vlastníky předmětné bytové jednotky, garáže a sklepní kóje a žalovaní na základě nájemní smlouvy ze dne 30. 5. 2018 pronajali žalobci předmětnou bytovou jednotku s garáží a sklepní kójí, kdy nájemní smlouva byla sjednána na dobu určitou od 1. 6. 2018 do 31. 5. 2020 s automatickou možností prodloužení nájmu vždy o jeden rok. Žalobci bylo v souladu s čl. III. nájemní smlouvy dne 27. 1. 2022 oznámeno, že nájemní smlouva nebude ze strany žalovaných prodloužena. Nájem tak skončil uplynutím sjednané doby ke dni 31. 5. 2022. Dne 26. 5. 2022 žalobce požádal o prodloužení lhůty k vystěhování do 30. 6. 2022, čemuž žalovaní vyhověli. Žalobce ani k tomuto termínu byt nevyklidil a k Obvodnímu soudu pro Prahu 10 byla podána žaloba na vyklizení předmětu nájmu (sp. zn. 5 C 209/2022). Žalobce byt vyklidil až dne 20. 9. 2022. V případě vyúčtování služeb za roky 2018, 2019 a 2020 žalobce totožné námitky, které uvádí nyní v žalobě, uplatnil již v návaznosti na obdržení těchto vyúčtování v dubnu 2021. Mezi stranami došlo ke vzájemné domluvě tak, že žalobce uhradil nedoplatky všech vyúčtování ve 3 splátkách a na druhé straně žalovaní deklarovali závazek nepřistupovat ke zvýšení nájemného. Není pravdou, že by žalobce nedoplatek z vyúčtování uhradil mylně vycházeje z vadnosti těchto vyúčtování. Jednání žalobce vykazuje znaky účelovosti, neboť s totožnými námitkami přišel znovu s odstupem takřka jednoho roku a poté, až když bylo zřejmé, že mezi stranami nebude nalezena shoda o ceně pro odkup předmětné bytové jednotky. Pokud jde o tvrzení, že za r. 2018 žalovaní vyúčtovali náklady za služby za delší období, než trval nájemní vztah, tak vypořádání této námitky spadá pod výše uvedenou dohodu z r. 2021. Žalobce neuhradil vyúčtování za r. 2021, ani za r. 2022. Žalobce neuhradil ani obvyklé nájemné za část doby, kdy předmět nájmu užíval neoprávněně. Žalobce svým neoprávněným setrváním v předmětu nájmu způsobil vážnou újmu žalovaným, neboť v důsledku běhu času se zhoršila prodejnost jejich nemovitosti i dosažitelná kupní cena, současně žalovaní nemohli s předmětem nájmu nakládat a pronajmout jej jiné osobě za obvyklé nájemné. Tyto nároky hodlají žalovaní v řízení uplatnit vzájemným návrhem, příp. protižalobou. Nárok na pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním není po právu a je v rozporu s dobrými mravy. Pokud by soud uplatněný nárok shledal v základu důvodným, tak žalovaní navrhuji moderaci pokuty vzhledem k okolnostem věci a s ohledem na význam zajišťované povinnosti.
3. V podání ze dne 26. 10. 2023 žalobce popřel uzavření žalovanými tvrzené dohody o úhradě nedoplatku vyplývající z předložených vyúčtování služeb oproti nezvyšování nájemného. Dále poukázal na to, že i kdyby k uzavření takové dohody došlo, což žalobce odmítá, pak by se jednalo o dohodu nicotnou a nelze k ní přihlížet, neboť by se tímto zkracovala práva nájemce, a to konkrétně právo dle § 2251 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“) platit pouze nájemné a zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel. Žalobce popřel, že by jeho jednání bylo účelové, kdy se jednalo pouze o uplatnění zákonných práv směřujících k vyrovnání vzájemných závazků. Žalobce poté, co bylo zřejmé, že nedojde k prodeji bytu a dojde k ukončení nájmu, tak 22. 1. 2022 kontaktoval žalovaného č. 1) se žádostí o zaslání řádných vyúčtování za roky 2018 - 2020, uhrazení žaluzií a tlačítka WC tak, aby při skončení nájemního vztahu byly vypořádány veškeré vzájemné závazky. K případnému nároku žalovaných na obvyklé nájemné za dobu neoprávněného užívání bytu žalobce uvedl, že předpokládal, že tento nárok bude vypořádán spolu s nároky žalobce, z nichž některé uplatnil v rámci předmětné žaloby, v období následujícím po předání bytu, a to např. ze žalobcem složené jistoty.

K vypořádání však dosud nedošlo. Nárok ze strany žalovaných nebyl kvantifikován ani uplatněn. Žalobce vždy poskytoval žalovaným maximální součinnost v souvislosti s prodejem bytu. Dne 28. 8. 2022 zpřístupnil byt za účelem provedení prohlídky zájemcem o byt, dne 7. 9. 2022 oznámil, že byt již neužívá a navrhl termín předání bytu. Případný prodej bytu nebyl ze strany žalobce nikterak omezen. Žalobce vyzýval žalované opakovaně k zaslání řádných vyúčtování, avšak k tomu nedošlo. Žalovaní zaslali žalobci dne 11. 4. 2022 vyúčtování z r. 2021, které bylo stejně chybné jako vyúčtování předchozí, ač v té době žalovaní byli již opakovaně ohledně vad vyúčtování žalobcem informováni. Neexistuje důvod k moderaci pokuty. Výše pokuty představuje, s ohledem na její funkci a okolnosti případu, tj. nevypořádaný přeplatek na vyúčtování a zavinění žalovanými, přiměřenou sankci za nesplnění povinnosti řádně vyúčtovat zálohy na služby.

4. Při jednání dne 2. 11. 2023 žalobce poukázal na to, že se snažil nejprve domoci se doručení řádných vyúčtování, zpočátku úhradu pokuty nepožadoval.
5. Při jednání dne 2. 11. 2023 žalovaní zdůraznili, že vztahy mezi účastníky byly korektní do doby, kdy se uvažovalo o prodeji předmětné bytové jednotky žalobci. Poté žalobce začal požadovat doručení vyúčtování a začal požadovat i pokutu.
6. V podání ze dne 15. 11. 2023 žalobce změnil žalobu s odůvodněním, že od podání žaloby došlo k nárůstu prodlení s nepeněžitým plněním, a dále uvedl, že upravuje v původním žalobním návrhu nesprávně specifikovaný úrok z prodlení. Žalobce uvedl, že k 15. 11. 2023 došlo k navýšení nároku žalobce o 33 500 Kč, kdy nadále tak požaduje pokutu za jednotlivé roky v následujících částkách: za r. 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019 - částka 61 450 Kč (1 229 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 - částka 58 500 Kč (1 170 dní x 50 Kč/den), za r. 2020 - částka 46 400 Kč (928 dní x 50 Kč/den), za r. 2021 - částka 28 150 (563 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 - částka 9 900 Kč.
7. V podání ze dne 15. 11. 2023 žalovaní poukázali na to, že zaslali dne 12. 4. 2021 žalobci vyúčtování služeb od správce nemovitosti za roky 2018 - 2020. Žalobce poté požádal žalovaného č. 1) o jejich kontrolu, neboť bylo sporné, zda neobsahují položky, které nelze žalobci jako nájemníkovi přeúčtovat a dále, že za r. 2018 bylo vyúčtování ve větším rozsahu, než trval nájemní vztah. Žalovaný č. 1) žalobci sdělil, že nedoplatek z těchto vyúčtování činil 34 999 Kč. Požadavek na doložení opravených vyúčtování žalobce nevznsl. Mezi účastníky byla dohoda, že částku 34 999 Kč žalobce uhradí i přes námítky vůči správnosti vyúčtování s tím, že žalovaní se zavázali, že nepřistoupí ke zvýšení nájemného pro další období. Dohoda byla mezi účastníky sjednána ústně v období mezi dubnem a červencem 2021, kdy za žalované jednal žalovaný č. 1). Žalovaní poukázali na ust. § 6 odst. 2 a § 2 odst. 3 o.z. a citovali judikaturu Nejvyššího soudu. V případě vyúčtování za roky 2018 - 2020 byla uzavřena výše citovaná dohoda a bylo by nespravedlivé požadovat pokutu, když k nesplnění lhůty došlo za spoluúčasti žalobce, který by tak těžil z protiprávního stavu, nad kterým měl vzhledem k okolnostem kontrolu. Žalobce žádné konkrétní námítky proti vyúčtování nevznášel a přistoupil k tomu v obecné rovině až v únoru 2022 a v konkrétní rovině faktické až v předžalobní výzvě ze dne 17. 5. 2022, a to v přímé souvislosti s jednáním o odkupu nemovitosti. Žalobce tak postupoval, aby ovlivnil kupní cenu nemovitosti a přiměl žalované uzavřít se žalobcem kupní smlouvu. Jedná se o zjevné zneužití práva a jednání v rozporu s dobrými mravy. Žalobce nedodržel termín k vyklizení nemovitosti, donutil žalované strpět prodloužení užívání nemovitosti a žalovaní se museli domáhat jeho vyklizení soudní cestou. V případě vyúčtování za r. 2021 a 2022 je na místě limitovat pokutu výši škody vzniklé žalobci. Vyúčtování za roky 2021 a 2022 jsou mezi účastníky sporná a nejsou uhrazená. Žalobce neuhradil žalovaným obvyklé

nájemné za část doby, kdy užíval nemovitost neoprávněně. Žalobce neoprávněným setrváním v předmětu nájmu způsobil žalovaným vážnou újmu, neboť v důsledku běhu času se zhoršila prodejnost bytu i dosažitelná kupní cena.

8. Ve vyjádření ze dne 27. 11. 2023 žalobce popřel existenci žalovanými tvrzené dohody. V dopise ze dne 27. 1. 2022 žalovaní oznámili žalobci ukončení nájmu a neuznali reklamaci vyúčtování s tím, že vyúčtování byla vystavena v souladu s nájemní smlouvou. O existenci jakékoliv dohody ničeho uvedeno nebylo. Žalobce řádnost vyúčtování zpochybnil již po 6 měsících od obdržení informace o výši údajného nedoplatku a následně opakovaně vyzýval žalované k řešení, což však žalovaní odmítali. Žalobce zpochybňoval vyúčtování poté, co bylo zřejmé, že žalovaní mu byt neprodají, nikoliv proto, že by chtěl ovlivnit kupní cenu bytu, ale předpokládal ukončení nájemního vztahu a měl zájem o vypořádání veškerých vzájemných závazků. Žalobce požadoval pokutu až poté, co opakovaně žádal o doručení vyúčtování, ale jeho výzvy byly ignorovány.
9. Při jednání dne 18. 1. 2024 soud připustil změnu žaloby tak, jak byla uvedena v podání žalobce ze dne 15. 11. 2023 s tím, že žalobce se nadále domáhal na pokutě úhrady částky 204 400 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 113 150 Kč od 28. 5. 2022 do zaplacení, ve výši 15 % ročně z částky 55 500 Kč od 25. 6. 2023 do zaplacení a ve výši 15 % ročně z částky 35 750 Kč od 26. 12. 2023 do zaplacení.
10. Při jednání dne 18. 1. 2024 žalobce uvedl, že žalobci byla dne 15. 1. 2024 byla ze strany žalovaných prostřednictvím jejich právního zástupce doručena vyúčtování, ve vztahu k nimž se domáhal doručení řádného vyúčtování. Tato vyúčtování považuje za řádná (nikoliv vyúčtování za r. 2018). Z daného důvodu vzal žalobce žalobu zpět v té části, kde se 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. V souladu s tímto dispozitivním úkonem žalobce soud řízení v daném rozsahu dle § 96 o.s.ř. zastavil, a to za souhlasu strany žalované - výrok I. rozsudku. Při jednání dne 18. 1. 2024 žalobce dále uvedl, že pokud jde o doručení vyúčtování v dubnu 2021, tak dříve vyúčtování nepožadoval, kdy čekal, až majitel vyúčtování zašle. V lednu 2022 reklamoval vyúčtování a dožadoval se řádného vyúčtování, když zjistil, že se o řádná vyúčtování nejedná. K časové prodlevě došlo, neboť z rozhovoru se žalovaným č. 1) usoudil, že vyúčtování jsou řádná, dotazoval se na výši nedoplatku žalovaného č. 1) a deklaroval svou vůli dlužnou částku zaplatit. Navíc usiloval o prodloužení nájemní smlouvy na co nejdelší dobu, což bylo přislíbeno. V květnu 2022 stále usiloval o získání bydlení ve stejné lokalitě, probíhala další kola jednání o prodeji bytu a až v červnu 2022 zjistil, že nedosáhne na požadovanou výši kupní ceny. V srpnu 2022 dokonce uzavřeli rezervační smlouvu.
11. Při jednání dne 18. 1. 2024 žalovaní poukázali na to, že ze strany žalobce byla deklarována snaha o zajištění financování koupě bytu, avšak nikdy nedošlo ke střetnutí požadavků ohledně kupní ceny.
12. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním:
13. Žalovaní jsou spoluvlastníky bytu - č. jednotky 1518/41 a jiného nebytového prostoru č. 1518/226 v budově č. p. 1518 včetně podílu na společných částech domu a pozemku, kdy nabývacím titulem je kupní smlouva ze dne 16. 2. 2018 s právní účinky zápisu ke dni 26. 2. 2018 (výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. 6. 2023, list vlastnictví č. 7748, pro obec Praha, katastrální území Hostivař).

14. Dne 30. 5. 2018 byla mezi žalobcem jako nájemcem a žalovanými jako pronajímateli uzavřena smlouva o nájmu shora citované bytové jednotky č. 1518/41 včetně sklepní kóje č. 26 a parkovacího stání č. 75 s tím, že nájemní vztah byl sjednán na dobu určitou od 1. 6. 2018 do 31. 5. 2020 a končí uplynutím sjednané doby. Pokud nájemce, případně pronajímatel neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu, že hodlá nájemní vztah s uplynutím nájemní doby ukončit, prodlužuje se nájemní vztah vždy o další jeden rok (čl. I., III. smlouvy). Byt byl pronajat za účelem bydlení nájemce (čl. IV. smlouvy). Nájemné bylo stanoveno ve výši 20 000 Kč měsíčně a poplatky za plnění spojené s užíváním bytu, tj. za odvoz odpadu, vodné a stočné, teplo, úklid společných prostor, činí 4 500 Kč, kdy nájemné včetně poplatků je hrazeno na blíže uvedený účet pronajímatele vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předem na měsíc následující (čl. V.1., V.3. smlouvy). Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každoročně k datu 1. 9. o výši inflace za předchozí kalendářní rok, vyhlášené ČSÚ, kdy o změně výše nájemného musí pronajímatel informovat nájemce písemně alespoň dva měsíce předem, tzn. nejpozději do 30. 6. konkrétního roku (čl. V.4. smlouvy). Skutečná výše poplatků a záloh na jednotlivé služby a spotřebované energie se zúčtuje vždy dle faktur nebo vyúčtování doručených od příslušného dodavatele, a to vždy min. ke konci června každého roku. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci případné přeplatky uhrazené nájemcem na poplatcích a zálohách, a to nejpozději do 10 pracovních dnů po provedeném vyúčtování. Nájemce je povinen uhradit veškeré nedoplatky vzniklé na poplatcích či zálohách ve stejné lhůtě dle věty předchozí (čl. V.5. smlouvy). V čl. VI. smlouvy byla sjednána kauce ve výši 20 000 Kč (nájemní smlouva ze dne 30. 5. 2018).
15. V e-mailu ze dne 21. 5. 2020 se žalobce dotazoval žalovaného č. 1) na možnost prodloužení nájemní smlouvy. V e-mailu ze dne 24. 2. 2021 se žalobce dotazoval žalovaného č. 1) na možnost prodloužení nájemní smlouvy, event. případnou koupi bytu; zároveň vznesl dotaz, zda by bylo možné v bytě instalovat předokenní rolety s předpokládaným nákladem 45 000 Kč s tím, že materiál i práci může žalobce uhradit z vlastních zdrojů (citované emaily).
16. Dne 11. 4. 2021 žalovaný č. 1) přeposlal emailem žalobci vyúčtování záloh na služby za roky 2018, 2019, 2020, kdy se jednalo o vyúčtování, které žalovaný č. 1) obdržel od správcovské firmy dne 9. 4. 2019, dne 21. 4. 2020 a dne 9. 4. 2021 (e-mailová komunikace žalovaného č. 1 a žalobce ze dne 11. 4. 2021).
17. Ve vyúčtování za období od 28. 3. 2018 do 31. 12. 2018 je uvedeno zvlášť vyúčtování za byt, za garáž a za sklep, kdy ve vyúčtování za byt jsou uvedeny tyto dílčí položky: fond oprav, ostraha (fond), pojištění (fond), provozní náklady (fond), správa (fond), dálkové vytápění, společná elektřina, odpadky, ohřev teplé vody, údržba okolí domu, úklid domu, voda a výtah. U vyúčtování za garáž a u vyúčtování za sklep jsou uvedeny tyto dílčí položky: fond oprav, ostraha (fond), pojištění (fond), provozní náklady (fond), správa (fond), společná elektřina, odpadky, údržba okolí domu, úklid domu a výtah. U vyúčtování za byt byl uveden nedoplatek 4 290 Kč, za sklep přeplatek 8 Kč a za garáž přeplatek 78 Kč, tj. celkový nedoplatek činil 4 204 Kč.
18. Ve vyúčtování za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 je uvedeno zvlášť vyúčtování za byt, za garáž a za sklep, se shodnými položkami jako ve vyúčtování za r. 2018 (bod 17. rozsudku), kdy u vyúčtování za byt byl uveden nedoplatek 19 572 Kč, za sklep přeplatek 19 Kč a za garáž přeplatek 172 Kč, tj. celkový nedoplatek činil 19 381 Kč.

19. Ve vyúčtování za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 je uvedeno zvlášť vyúčtování za byt, za garáž a za sklep, se shodnými položkami jako ve vyúčtování za r. 2018 (bod 17. rozsudku), kdy u vyúčtování za byt byl uveden nedoplatek 27 501 Kč, za sklep přeplatek 17 Kč a za garáž přeplatek 238 Kč, celkový nedoplatek činil 27 246 Kč.
20. V e-mailu ze dne 13. 7. 2021 se dotazoval žalobce žalovaného č. 1), zda po kontrole vyúčtování spotřeby vody a tepla a nákladů na odvoz odpadu a úklid společných prostor byl zjištěn případný nedoplatek za období červen 2018 až prosinec 2020 s tím, že pokud by částka po odečtení nákladů za teplo a vodu a poplatky za plnění spojená s užíváním bytu o částky zaplacené na zálohách (139 500 Kč) byla záporná, jsou připraveni případný nedoplatek obratem uhradit. Téhož dne sdělil žalovaný č. 1) žalobci, že za r. 2018 je nedoplatek 6 780 Kč /38 280 Kč mínus 31 500 Kč/, za r. 2019 je nedoplatek 10 177 Kč /64 177 Kč mínus 54 000 Kč/ a za r. 2020 je nedoplatek 18 042 Kč /72 042 Kč mínus 54 000 Kč/ a celková výše nedoplatku je 34 999 Kč (emaily ze dne 13. 7. 2021).
21. V dopise ze dne 11. 4. 2022 společnost AVEMA Praha adresovaném Společenství vlastníků náměstí Přátelství 1518, Praha 10, sděluje, že předkládá vyúčtování nákladů jednotek bytů za období 1. 1. 2021 - 31. 12. 2021, kdy úhrada nedoplatku má být provedena nejpozději do 31. 5. 2022. Ve vyúčtování za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 je uvedeno zvlášť vyúčtování za byt, za garáž a za sklep, se shodnými položkami jako ve vyúčtování za r. 2018 (bod 17. rozsudku), kdy u vyúčtování za byt byl uveden nedoplatek 48 585 Kč, za sklep nedoplatek 195 Kč a za garáž nedoplatek 3 318 Kč.
22. Žalobce dne 12. 8. 2021, 12. 9. 2021 a 12. 10. 2021 vždy uhradil ve prospěch účtu uvedeného v nájemní smlouvě pro úhradu nájemného částku ve výši 36 166 Kč, z čehož částka 24 500 Kč byla záloha na služby a nájemné a částka 11 666 Kč byla na úhradu dluhu. Celkem byla uhrazena na úhradu dluhu částka 34 998 Kč (výpisy z bankovního účtu žalobce).
23. V lednu 2022 komunikoval žalobce s realitním makléřem ohledně termínu možného nafocení bytu, žalobce sdělil termín (17. 1. 2022 či 24. 1. 2022), kdy je to možné. V srpnu 2022 bylo mezi týmiž komunikováno o možné prohlídce bytu případnými zájemci o byt (emaily ze dne 7. 1. 2022, 8. 1. 2022 a 25. 8. 2022).
24. V emailu 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 to vyúčtování poplatků a záloh za služby a energie za r. 2021, vyúčtování poplatků a záloh na služby za roky 2018, 2019 a 2020 podle smlouvy o nájmu bytu, a to pouze v rozsahu, který tato smlouva určuje, uhrazení nových žaluzií, tlačítka toalety, nových garnýží a jejich instalaci a uhrazení předokenních rolet a jejich instalaci (email ze dne 22. 1. 2022).
25. V dopise ze dne 27. 1. 2022 byl žalobce informován právním zástupcem žalovaných o ukončení nájemního vztahu uplynutím sjednané doby k 31. 5. 2022. Vyúčtování poplatků a záloh na služby za r. 2021 se zpracovává až v průběhu dubna každého kalendářního roku, v tuto chvíli není možné položku vyčíslit ani zohlednit. Vyúčtování za roky 2018, 2019 a 2020 jsou zcela v souladu s nájemní smlouvou a není důvod pro jejich modifikaci. Dále se v tomto dopise žalovaní vyjadřovali k otázce úhrady nových žaluzií a tlačítka toalety (tyto náklady byly žalovanými akceptovány) a k otázce úhrady nových garnýží a předokenních rolet (tyto náklady byly ze strany žalovaných odmítnuty).

26. V e-mailu ze dne 7. 2. 2022 žalobce opětovně žádal žalovaného č. 1) o vystavení řádného vyúčtování záloh na služby a energie spojené s užíváním bytu za roky 2018 - 2020 (citovaný email).
27. Žalobce v březnu a v dubnu 2022 komunikoval s Českou spořitelnou a.s. o žádosti o hypoteční úvěr (emaily ze dne 30. 3. 2022 a 21. 4. 2022).
28. V dubnu 2022 bylo komunikováno právními zástupci účastníků o vypořádání závazků vyplývajících z nájemní smlouvy, o možné koupi bytu, žalobce žádal o zaslání řádných vyúčtování. V květnu 2022 bylo komunikováno o možné koupi bytu žalobcem a o prodloužení nájmu, kdy 6. 5. 2022 opětovně žalobce žádal o zaslání řádných vyúčtování za roky 2018 - 2020 včetně aktuálního vyúčtování za r. 2021. O možné koupi předmětného byt bylo jednáno i v červnu 2022, opětovně v září 2022. Následně byl sjednán termín předání bytu na 20. 9. 2022 (mailová komunikace duben - červen, září 2022). Předmětný byt byl žalobcem žalovaným předán dne 20. 9. 2022 (předávací protokol).
29. V dopise ze dne 12. 4. 2022 žalobce vyzval žalované k jednání ohledně možné koupě bytu žalobcem a o vyrovnaní vzájemných závazků s tím, že vyúčtování za roky 2018 - 2020 nejsou řádná, kdy obsahují nepřeučtovatelné položky a vyúčtování za r. 2018 je za delší období, než trval nájemní vztah žalobce. Dle žalobce za r. 2018 - 2020 vznikl přeplatek v celkové výši 22 241,78 Kč a žalobcem uhrazená částka ve výši 34 999 Kč je plněním bez právního důvodu. Dále žalobce uvedl, že z důvodu nedoručení řádných vyúčtování vznikl nárok na úhradu pokuty v celkové výši 97 850 Kč (dopis ze dne 12. 4. 2022). V dopise ze dne 17. 5. 2022 žalobce zopakoval své argumenty uvedené v dopise ze dne 12. 4. 2022 a vyzval žalované k vrácení částky 34 999 Kč (plnění bez právního důvodu), zaplacení částky 22 241,78 Kč (přeplatek za roky 2018 - 2020) a k úhradě pokuty za nikoliv řádné vyúčtování za roky 2018 - 2021 v částce 113 150 Kč, a to do 10 dnů ode dne doručení výzvy (předžalobní výzva ze dne 17. 5. 2022, doručenka datové zprávy ze dne 17. 5. 2022). V dopise ze dne 14. 6. 2023 žalobce opětovně vyzval žalované k vrácení částky 34 999 Kč (plnění bez právního důvodu) a k úhradě pokuty za nikoliv řádné vyúčtování za roky 2018 - 2021 v částce 168 650 Kč, a to do 5 dnů ode dne doručení výzvy (předžalobní výzva ze dne 14. 6. 2023, doručenka datové zprávy ze dne 19. 6. 2023).
30. V lednu 2024 byla žalobci doručena vyúčtování za zúčtovací období od 1. 5. 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 20. 9. 2022 (shodná tvrzení účastníků při jednání dne 18. 1. 2024), kdy je vždy jednalo o vyúčtování ve vztahu k bytu, sklepu a garáži a v jednotlivých vyúčtováních byly uvedeny tyto dílčí položky: dálkové vytápění, společná elektřina, odpady, ohřev teplé vody, údržba okolí domu, úklid domu, voda a výtah. Ve vyúčtování za období od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2018 byl uveden přeplatek 5 783,711 Kč, ve vyúčtování za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 byl uveden přeplatek 8 627,05 Kč, ve vyúčtování za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 byl uveden přeplatek 759,68 Kč, ve vyúčtování za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 byl uveden nedoplatek 6 090,25 Kč a za období od 1. 1. 2022 do 20. 9. 2022 byl uveden nedoplatek 19 926,69 Kč (vyúčtování za výše uvedená období).
31. Ve věci byl slyšen žalovaný č. 1), který uvedl, že od SVJ vyúčtování dostával a vyúčtování ve vztahu k žalobci nedělal, neboť ze strany žalobce nebylo žádáno. Důvod objasnil tak, že na to prostě „nemyslel“. Pokud žalobce požádal, tak vyúčtování poslal. Byly tam nedoplatky a najednou poslal vyúčtování za všechny tři roky. Vyúčtování roku 2018 poslal za období od března 2018. Dále se vyjadřoval k uzavření dohody o tom, že žalobce uhradí

nedoplatky a žalovaní nebudou zvyšovat nájemné. Žalobce nevznášel žádné konkrétní námítky či připomínky proti doručeným vyúčtováním. Peníze dle dohody žalobce poslal. Ke konci roku 2021 žalobci sdělil, že byt se bude prodávat a od té doby jsou nedorozumění. V r. 2022 žalobce vyzval k doručení řádného vyúčtování. Žádná jiná vyúčtování žalovaný v průběhu času nedoručil. Žalovaní jsou stále vlastníky bytu, nepronajímají jej, snaží se jej prodat. Dohoda byla uzavřena v červnu či červenci 2021 a měla se týkat vyúčtování let 2018 až 2020. Žalovaní nezvyšovali nájemné dle inflace, neboť vztahy byly v pořádku a nebyl důvod nájemné zvyšovat. Nájemní smlouvu připravoval žalobce. Žalobce vše nezaplatil, dluží asi 2 až 3 měsíce.

32. Po takto provedeném dokazování soud řízení již dalšími důkazy nedoplňoval, když důkazní návrh strany žalované na vypracování znaleckého posudku z oboru ekonomika, oceňování nemovitostí, a výslech realitního makléře neshledal důvodným (bod 58. rozsudku), a uzavřel, že žaloba byla v převážné části podána důvodně.
33. Žalobce se po částečném zpětvzetí žaloby domáhal zaplacení částky 34 998 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení, když tuto částku zaplatil na základě vyúčtování, která nebyla řádná a nenastala tak jejich splatnost, a dále /po připuštění změny žaloby/ zaplacení částky 204 400 Kč s blíže specifikovaným příslušenstvím jakožto pokuty dle ust. § 13 zák. č. 67/2013 Sb.
34. Soud se v daném případě zabýval nejprve otázkou, zda vyúčtování za roky 2018 až 2021, která žalobce obdržel dne 13. 4. 2021 a v dubnu 2022, byla vyúčtování řádná.

Dle § 2 odst. 1 písm. f/ 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 platném do 31. 12. 2022 (dále jen „PlnByt“) vyúčtováním se rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.

Dle § 7 odst. 1 PlnByt 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.

Dle § 7 odst. 2 PlnByt poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Dle § 7 odst. 3 PlnByt finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

35. Ze shora citovaných ustanovení vyplývá, že z každého vyúčtování služeb musí být zřejmý konkrétní rozúčtovací klíč tak, aby příjemce služby mohl zkontrolovat správnost provedeného vyúčtování a rozúčtování. Soudní praxe se ustálila v názoru, že podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádné (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce byl s ním seznámen. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu 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. Rozhodné je, že splatnost nedoplatku může nastat jedině na základě (v důsledku) řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného, vyúčtování (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 803/2002, 26 Cdo 2471/2007). Nutno zdůraznit, že skutečností, zda je vyúčtování služeb řádné, se soud zabývá bez ohledu na to, zda proti němu podal příjemce služeb námitky, neboť ani absence námitek nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování. Ostatně ani zák. č. 67/2013 Sb. s podáním námitek žádné následky nespojuje, pouze stanoví povinnost poskytovateli služeb na ně nejpozději do 30 dnů od jejich doručení reagovat (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2778/2019). Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z takového vyúčtování. Je-li vyúčtování nesprávné, není zde (řádného) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti. Protože řádné vyúčtování je předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestává se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani z části. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani skutečnost, že pozdější (řádné, správné) vyúčtování může a také většinou bude obsahovat - číselně vyjádřeno - zčásti nebo i zcela částky, které byly původně (nikoli však řádně) vyúčtovány. Nejde zde totiž o to, zda - číselně vyjádřeno - bylo původní vyúčtování vyšší nebo nižší, případně stejné jako vyúčtování řádné. Rozhodné je, že splatnost nedoplatku může nastat jedině na základě (v důsledku) řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného vyúčtování (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1742/2005, 26 Cdo 2471/2007, 26 Cdo 1261/2015). Nebylo-li vyúčtování služeb řádné, pak povinnost je provést nadále trvá (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2734/2020, 26 Cdo 743/2021). Není-li vyúčtování služeb věcně správné, trvá nejen povinnost poskytovatele vyúčtování provést (řádně), ale nenastala ani splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4637/2018).

36. V daném případě vyúčtování za období od 28. 3. 2018 do 31. 12. 2018, od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, která byla žalobci doručena dne 12. 4. 2021, nesplňují požadavky kladené na řádné vyúčtování.
37. Dle § 3 odst. 1 PlnByt službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
38. Ve výše citované nájemní smlouvě ze dne 30. 5. 2018 bylo jednoznačně vymezeno, jaké platby za plnění spojená s užíváním bytu žalobce zálohově (ve výši 4 500 Kč měsíčně) hradí a jaké jsou tak služby žalobci ze strany žalovaných poskytovány (odvoz odpadu, vodné a stočné, teplo, úklid společných prostor) a jaké platby jsou tak zúčtovatelné na konci každého zúčtovacího období. Ze shora citovaných vyúčtování (body 17. - 19. rozsudku) však plyne, že tato vyúčtování obsahovala položky, které nebyly zúčtovatelné žalobci jakožto nájemci, kdy se jednalo o fond oprav, ostrahu (fond), pojištění (fond), provozní náklady (fond) a správu (fond). K danému nutno uvést, že žalovaná strana přeposlala žalobci toliko vyúčtování, která žalovaní obdrželi od Společenství vlastníků jednotek, respektive správce nemovitosti, a to včetně položek, které nemohou jít za nájemcem a týkají se toliko vlastníka nemovitosti. Tyto položky nebyly zúčtovatelné k tíži (ani případně ve prospěch) žalobce jakožto nájemce. Není možné po nájemci požadovat, aby z předloženého vyúčtování si sám odečítal či přičítal položky, které nejsou zúčtovatelné pro nájemce a sám si pak „tvořil“ výši nedoplatku či přeplatku. Navíc pak i z vyčíslení

celkového nedoplatku za roky 2018 až 2020 uvedeného žalovaným č. 1) v emailu ze dne 13. 7. 2021 vyplývá, že žalovaní sečetli náklady, které ve vyúčtování jsou uvedeny za byt, garáž a sklep (a to včetně shora uvedených položek, které nebyly zúčtovatelné žalobci), od toho odečetli uhrazené zálohy a na základě daného vyčíslili nedoplatek (viz přehledy vyúčtování za r. 2018, 2019, 2020, email žalovaného č. 1 ze dne 13. 7. 2021). Vyúčtování za rok 2018 navíc zahrnuje i období, kdy netrval nájemní vztah žalobce (ten byl sjednán až od 1. 6. 2018). O tom, že tato vyúčtování za r. 2018 - 2020 nebyla řádná, ostatně svědčí i následně provedená vyúčtování za shodná období, která byla v lednu 2024 doručena žalobci, z nichž vyplývá, že za inkriminované období let 2018 - 2020 nevznikly žalobci nedoplatky, ale přeplatky.

39. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že vyúčtování služeb za období 2018 - 2020, doručená žalobci dne 13. 4. 2021, nebyla řádná a nemohla ani způsobit splatnost nedoplatků v nich uvedených.
40. Pokud jde o žalovanou stranou tvrzenou dohodu z r. 2021 v tom směru, že žalobce i přes své námitky vůči vyúčtování uhradí nedoplatky vyúčtování, a to ve 3 splátkách, a na druhé straně žalovaní nepřistoupí ke zvýšení nájemného, tak soud existenci dohody daného obsahu nepovažuje za prokázanou. Existence tvrzené dohody je dle názoru soudu nepřímo vyvrácena i následnou emailovou komunikací mezi žalobcem a žalovaným č. 1) ze dne 13. 7. 2021, kde se žalobce dotazuje na výši případného nedoplatku za období červen 2018 - prosince 2020, nevznáší jakékoliv námitky proti vyúčtování a deklaruje svou připravenost případný nedoplatek uhradit. Rovněž tak v komunikaci z ledna 2022 (email ze dne 22. 1. 2022, dopis ze dne 27. 1. 2022) ničeho o existenci jakékoliv dohody ve vztahu k vyúčtování za r. 2018 - 2020 uvedeno není, kdy žalovaní pouze poukazují na to, že se jednalo o vyúčtování zcela v souladu s nájemní smlouvou a není právní důvod pro modifikaci těchto vyúčtování. Pokud by byla mezi stranou žalující a stranou žalovanou uzavřena již v roce 2021 (dle žalovaného č. 1 v období duben 2021 až červenec 2021) tvrzená dohoda o tom, že žalobce uhradí částku nedoplatku uvedenou žalovanými, tj. částku 34 998 Kč, byt' má proti vyúčtování námitky, a naproti tomu žalovaní nebudou přistupovat ke zvýšení nájemného dle nájemní smlouvy, pak by, dle názoru soudu, jedna či druhá strana zcela logicky o existenci uzavřené dohody z jara 2021 něčeho v komunikaci z ledna 2022 uvedla, a to tím spíše, že žalovaní v té době již byli právně zastoupeni. Ani v následné, poměrně obsáhlé a intenzivní mailové komunikaci mezi právními zástupci účastníků, není o tvrzené dohodě ani zmínka a tato obrana strany žalované byla uvedena až ve vyjádření k žalobě. Navíc nelze odhlédnout ani od účastnické výpovědi žalovaného č. 1), který uvedl, že nájemné dle nájemní smlouvy nezvyšoval, protože vztahy byly v pořádku a nebyl důvod nájemné zvyšovat.
41. S ohledem na shora uvedený závěr soudu, že vyúčtování za zúčtovací období r. 2018, r. 2019 a r. 2020 nebyla řádná, tak nenastala ani splatnost částek v těchto vyúčtování uvedených. Pokud žalobce na základě těchto vyúčtování a na základě sdělení žalovaného č. 1) o výši nedoplatku za daná období uhradil částku v celkové výši 34 998 Kč (úhrada této částky nebyla ze strany žalovaných nikterak zpochybňována, navíc vyplývá z výpisů z bankovního účtu žalobce - bod 22. rozsudku), tak se jedná o bezdůvodné obohacení vzniklé na straně žalované bez právního důvodu. Žalované z daného důvodu stíhá povinnost k vrácení takto získaného bezdůvodného obohacení. S ohledem na shora uvedené byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci částku 34 998 Kč (§ 2991 o.z.). Vzhledem k prodlení s plněním peněžitého dluhu (§ 1970 o.z.) byla žalovaným rovněž uložena povinnost k zaplacení úroku z prodlení. Počátek prodlení žalovaných a s tím spjatý počátek povinnosti k placení úroku z prodlení je dán marným uplynutím lhůty k plnění

stanovené v dopise žalobce ze dne 17. 5. 2022 (bod 29. rozsudku). Výše úroku z prodlení se opírá o ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. O lhůtě k plnění soud rozhodl dle § 160 odst. 1 věty před středníkem o.s.ř. (výrok II. rozsudku).

42. Co se týká vyúčtování za zúčtovací období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, tak toto vyúčtování obsahuje stejné nedostatky, jako vyúčtování za roky 2018 - 2020, kdy opětovně obsahuje položky, které nelze podřadit pod služby, které žalovaní poskytovali žalobci jako příjemci služeb a které měly být zúčtovány. Z daného důvodu i vyúčtování za r. 2021 nebylo řádné, kdy soud v tomto směru odkazuje na body 35. a 38. rozsudku. Vyúčtování za r. 2022, resp. jeho poměrnou část, bylo žalobci doručeno až v lednu 2024.
43. Dále se soud zabýval otázkou, zda je po právu žalobní požadavek na úhradu pokuty dle § 13 PlnByt. Po změně žaloby a jejím připsání soudem při jednání dne 18. 1. 2024 se žalobce domáhal, aby žalovaným byla uložena povinnost zaplatit žalobci na pokutě částku 204 400 Kč, kdy požaduje pokutu za jednotlivé roky v následujících částkách: za r. 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019 - částka 61 450 Kč (1 229 dní x 50 Kč/den), za r. 2019 - částka 58 500 Kč (1 170 dní x 50 Kč/den), za r. 2020 - částka 46 400 Kč (928 dní x 50 Kč/den), za r. 2021 - částka 28 150 (563 dní x 50 Kč/den), za r. 2022 - částka 9 900 Kč (198 dní x 50 Kč/den).
44. Jak shora uvedeno (body 35. - 42. rozsudku) žalovaní ke dni 15. 11. 2023 /tímto datem žalobce vymezil období, za které je požadována úhrada pokuty/ 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 žalobci nedoručili, resp. žalobci byla doručena vyúčtování za r. 2018 - 2021, která nebyla řádná, a vyúčtování za poměrnou část roku 2022 nebylo doručeno vůbec, když bylo doručeno až v lednu 2024.
45. Dle § 13 odst. 1 PlnByt 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.
- Dle § 13 odst. 2 Plnbyt 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.
46. Poskytovatel služeb má právo (není-li platba za poskytované služby ujednána paušální částkou - § 9 PlnByt) požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu či nebytového prostoru (§ 4 PlnByt), zálohy je povinen vždy po skončení zúčtovacího období vyúčtovat (skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby) a vyúčtování mu doručit nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (§ 7 PlnByt).
47. Z výše citovaného ust. § 13 odst. 1 PlnByt vyplývá, že nedoručí-li po skončení zúčtovacího období poskytovatel služeb včas řádné vyúčtování záloh na služby, je povinen zaplatit

příjemci služeb pokutu. Není přitom povinností příjemce služeb žádat jejich poskytovatele o provedení vyúčtování. Naopak povinností poskytovatele služeb je vyúčtování provést a seznámit s ním příjemce služeb ve stanovené lhůtě, a to nezávisle na tom, zda jej o vyúčtování upomíná. Nárok na pokutu vzniká příjemci služeb bez ohledu na to, zda je výsledkem vyúčtování přeplatek či nedoplatek. Nejvyšší soud při posuzování otázky vzniku nároku na pokutu dle § 13 PlnByt zdůraznil, že poskytovatel služeb splní svou povinnost provést vyúčtování jen v případě, že zálohy na služby vyúčtoval řádně, není přitom významné, zda služby nevyúčtoval vůbec nebo je sice vyúčtoval, ale vyúčtování správné nebylo (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1528/2020, 26 Cdo 2998/2020).

48. Tyto obecné zásady (vyjádřené ve shora citované judikatuře Nejvyššího soudu) vychází z principu, že zálohové plnění je zpravidla nutné vyúčtovat („vypořádat“), a akcentují také význam vyúčtování záloh na služby. Smyslem vyúčtování záloh na služby je, aby si příjemce služeb mohl porovnat, jaké byly skutečné náklady na jednotlivé služby, které mu byly v předmětném zúčtovacím období dodány, a jak byly vypořádány zálohy, které mu byly stanoveny a které uhradil (měl uhradit); z obsahu vyúčtování musí zjistit minimálně takové informace, na základě kterých bude schopen rozpoznat, zda požadovaná úhrada odpovídá jeho spotřebě či způsobu výpočtu této spotřeby tak, jak byl účastníky dohodnut nebo jak je stanoven právním předpisem. Povinnost včas vyúčtovat stanovené zálohy na služby není nijak podmíněna splněním (nepeněžitých) povinností, které zák. č. 67/2013 Sb. naopak ukládá příjemci služeb.
49. Z § 13 odst. 1 PlnByt také vyplývá, že povinnost platit pokutu za prodlení s vyúčtováním nevznikne poskytovateli služeb „automaticky“ při každém prodlení, zakotvuje totiž zároveň výjimky z této platební povinnosti (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1105/2020). Poskytovatel služeb, který nedoručil včas vyúčtování služeb příjemci, se zproští povinnosti platit mu pokutu z prodlení (povinnost platit pokutu mu nevznikne), jestliže by splnění povinnosti provést vyúčtování a doručit je příjemci služeb ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo jestliže k nesplnění lhůty došlo zaviněním příjemce služeb. V daném případě však nebyly ze strany žalovaných tvrzeny a tedy ani prokázány (a nevplynuly ani na základě provedeného dokazování), žádné skutečnosti, které by byly podřaditelné pod liberační důvody uvedené v § 13 odst. 1 PlnByt, tj. že by splnění povinnosti provést vyúčtování a doručit jej žalobci nebylo spravedlivé požadovat či že by k nesplnění lhůty došlo zaviněním žalobce. Pokud žalovaní poukazovali na tu skutečnost, že žalobce nepožadoval vyúčtování služeb, tak k danému je třeba uvést, že není povinností příjemce služeb provedení vyúčtování po poskytovateli služeb požadovat či jej o dané urgovat, kdy poskytovatel služeb je povinen vyúčtování provést automaticky, „bez dalšího“, neboť se jedná o jeho zákonnou povinnost. Navíc i ze samotného textu nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovanými plyne, že měly být ze strany žalobce hrazeny zálohy (a tyto také hrazeny byly) a tyto zálohy měly být zúčtovány. Na straně žalobce nebylo shledáno ani žádné zavinění, které by mohlo být důvodem nesplnění lhůty stanovené zákonem pro doručení řádného vyúčtování. Vzhledem k tomu, že se žalovaní ocitli v prodlení s doručením řádných vyúčtování za výše uvedená zúčtovací období, vznikla jim dle § 13 PlnByt povinnost k zaplacení pokuty ve výši 50 Kč za každý den prodlení (nebyla tvrzena dohoda o částce nižší).
50. Soud se v daném případě, s ohledem na návrh žalovaných, zabýval i otázkou, zda je na místě moderační pokuty.

51. Dle § 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.
52. Z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že pokuta upravená v ust. § 13 PlnByt je jedním z případů pokuty stanovené pro porušení povinnosti právním předpisem (§ 2052 o.z.) a použijí se tedy obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 - 2051 o.z. a tato ustanovení je třeba vykládat s přihlédnutím k účelu tohoto institutu (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1105/2020, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019). Skutečnost, zda v důsledku porušení pokutou zajištěné povinnosti nastaly nebo nenastaly škodlivé následky, je sama o sobě pro posouzení přiměřenosti výše smluvní pokuty bez významu. Absencí řádného a včasného vyúčtování záloh na služby ostatně nemusí příjemci služeb škoda vzniknout; proto také její absence automaticky neznamená, že by poskytovatel služeb neměl povinnost zaplatit pokutu podle § 13 odst. 1 PlnByt. Výše škody, jež vznikla oprávněnému porušením povinnosti zajištěné pokutou, není kritériem ani pro úvahu o nepřiměřenosti pokuty, ani pro úvahu o odpovídající míře jejího snížení, nýbrž určuje pouze hranici, pod kterou nelze pokutu snížit (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2273/2022). Judikatura Nejvyššího soudu je jednotná též v názoru, že na nepřiměřenost pokuty vyjádřené formou určité sazby za stanovenou časovou jednotku nelze usuzovat z její celkové výše, je-li důsledkem dlouhodobého prodlení a s tím spojeným navyšováním o jinak přiměřenou sazbu (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2556/2017, 33 Cdo 5377/2017, 33 Cdo 4156/2017).
53. V daném případě žalovaní navrhli moderaci pokuty, kdy v obecné rovině poukázali na okolnosti dané věci a význam zajišťované povinnosti. Dle názoru soudu však nelze odhlédnout od té skutečnosti, že se jedná o dlouhodobé porušení zákonem stanovené povinnosti provedení a doručení řádného vyúčtování, a to již od zúčtovacího období r. 2018. Žalovaní vyúčtování za roky 2018 - 2020 (a to nikoliv řádná) doručili žalobci až v dubnu 2021, vyúčtování za r. 2021 až v dubnu 2022 (opět nikoliv řádné) a poté řádná (včetně vyúčtování za r. 2022) až v lednu 2024 (nikoliv vyúčtování za r. 2018 obsahující chyby v součtech). Žalobce v lednu 2022 upozornil žalované, že žádá o provedení a doručení vyúčtování za r. 2018 - 2021 v souladu se smlouvou, a to těchto položek, jak nájemní smlouva stanoví. Tato výzva žalobce (která nepožadovala úhradu pokuty ve smyslu ust. § 13 PlnByt) byla ze strany žalovaných odmítnuta a „opravená“ vyúčtování byla doručena až v lednu 2024. Žalovaní mohli svým aktivním jednáním (řádným vyúčtováním) zabránit nárůstu pokuty na výši, která je nyní předmětem soudního řízení, kdy v lednu 2022 byli vyzváni k doložení řádných vyúčtování a až posléze byla po nich požadována pokuta dle zák. 67/2013 Sb. Jak již shora uvedeno, pro posouzení dané věci je nerozhodné, zda žalobce vznášel námitky proti vyúčtování, dožadoval se včas provedení vyúčtování a rovněž tak je nepodstatné, zda žalobce plnil své povinnosti nájemce (např. vyklidit byt ke dni skončení nájemního vztahu). Je pravdou, že mezi účastníky probíhala intenzivní jednání týkající se možného prodeje bytu žalobci a poté, co bylo zřejmé, že patrně k prodeji nedojde, vznesl žalobce požadavek na úhradu pokuty. V této skutečnosti však nelze spatřovat takovou okolnost dané věci, která by mohla být důvodem pro moderaci smluvní pokuty. Pokud jde o význam zajišťované povinnosti, tak nelze odhlédnout od účelu samotného ust. § 13 PlnByt, kdy pokuta dle cit. ustanovení má především preventivní (nátlakovou) funkci a s tím spojenou funkci sankční, vytváří totiž nepochybně na poskytovatele služeb dostatečný nátlak, aby dostal své povinnosti řádně a včas vyúčtovat zálohy na služby stanovené příjemci služeb, jak mu to ukládá § 7 tohoto zákona, a je pro

něj rovněž citelnou sankcí při jejím nesplnění. Pro příjemce služeb je to tak nástrojem, pomocí něhož může dosáhnout, aby poskytovatel služeb zálohy na služby řádně vyúčtoval. Ačkoliv se žalobce již počínaje lednem 2022 snažil dosáhnout řádného vyúčtování záloh na služby, opětovně pak v dopisech z dubna 2022, května 2022 a června 2023, jeho požadavek byl „vyslyšen“ až o dva roky později /oproti prvotní výzvě z 22. 1. 2022/, tj. v lednu 2024. Žalobce tak po celou tuto dobu neměl možnost porovnat, jaké byly skutečné náklady na jednotlivé služby, které mu byly v předmětném zúčtovacím období dodány a které zálohově platil, a jak byly tyto zálohy vypořádány, a ve svém důsledku se nemohl ani domáhat vyplacení případného přeplatku za daná zúčtovací období. Význam zajištěné povinnosti nelze dle názoru soudu bagatelizovat, kdy řádné vyúčtování je základem pro další vyrovnání mezi vlastníky a nájemci a je ji třeba vnímat jako závažnou. Bez řádného vyúčtování nemohou nájemci kontrolovat své platby, žádat případné přeplatky, ani vlastníci se nemohou domáhat případných nedoplateků. Význam této povinnosti je tak zcela zřetelný. V daném případě soud neshledal důvodu pro moderaci pokuty dle § 2051 o.z. Je třeba zdůraznit, že v daném případě výše pokuty je výsledkem dlouhodobého prodlení žalovaných se splněním povinnosti a žalovaní netvrdili žádný relevantní důvod, pro který řádná vyúčtování tak dlouhou dobu neprováděli a vyhotovili je teprve poté, co v rámci soudního řízení byl sdělen právní názor soudu, že vyúčtování řádná nejsou. Nepřípadný je i argument žalovaných, že žalobce o provedení vyúčtování nežádal. Není-li povinností nájemce vyzývat pronajímatele k provedení vyúčtování, pak absence této výzvy nemůže být přičítána nájemci k jeho tíži ani při úvaze o možné moderaci pokuty. Žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky, kterou si sami cení na částku cca 10 mil. Kč (viz emaily o finančních požadavcích žalovaných), 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.

54. Soud se dále zabýval otázkou, zda jsou v daném případě výjimečně dány důvody pro to, aby žalobci bylo odepřeno uplatněné právo na pokutu z prodlení ve smyslu § 13 PlnByt, za použití korektivu upraveného v § 8 o.z. („zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany“). Úsudek o zneužití práva nelze založit na případném poměrování závažnosti porušování vzájemných povinností účastníků řízení (na straně žalovaných nedoručit řádné vyúčtování, na straně žalobce např. nevyklizení bytu ve sjednaném termínu). Hodnocení závažnosti porušení určité právní povinnosti je primárně vyjádřeno tím, jakou sankci (jiný negativní následek) za dané porušení ukládá zákon povinnému. Postup podle § 8 o.z. nemůže sama o sobě ospravedlnit ani okolnost, že žalobci (snad) nevznikla v důsledku prodlení žalovaných škoda. Věřitel je totiž přímo ze zákona (ex lege) oprávněn požadovat pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda (§ 2048 věta první ve spojení s § 2052 o.z.). Z toho, že věřitel může požadovat pokutu, i když mu porušením povinnosti nevznikla škoda, pak současně vyplývá, že pokuta plní (mimo jiné) i funkci sankce (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2626/2013). I kdyby tedy žalobce skutečně vedl k uplatnění práva na pokutu z prodlení toliko zájem „potrestat“ (jinak řečeno „sankcionovat“) žalované za to, že mu neprodali byt nebo neprodloužili dobu trvání nájmu a neuhradili provedené úpravy předmětného bytu, šlo by i přesto o výkon práva v souladu s účelem § 13 PlnByt, a nikoli v rozporu s ním. V daném případě je navíc evidentní, že požadavkem za zaplacení pokuty z prodlení sleduje žalobce především zájem na zachování, příp. i rozmnožení současného stavu svého majetku. Ostatně sledování především svého vlastního prospěchu je typické pro naprostou většinu účastníků majetkových sporů (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1105/2020). V poměrech souzené věci nelze dovodit, že by zde šlo o atypický případ, kde má výkon uplatněného práva pro žalobce jen nepatrný či dokonce žádný užitek a kde tak žalobce vykonává své právo výhradně proto,

aby uškodil žalobci, tj. bez jakéhokoli jiného - rozumného a pochopitelného - účelu. Nárok na zaplacení pokuty tak dle názoru soudu není výrazem zneužití práva ve smyslu § 8 o.z.

55. Soud ani neshledal, že by požadavek žalobce na úhradu pokuty dle § 13 PlnByt byl jednáním v rozporu s dobrými mravy a jednání žalobce nelze označit ani za účelové. Je pravdou, že žalobce nevyklidil předmětný byt ke dni skončení nájemního vztahu a byt žalovaným předal až 20. 9. 2022, avšak toto jednání nemůže být důvodem pro odepření práva na pokutu z důvodu nedoručení řádných vyúčtování za celkem 5 zúčtovacích období. Pokud žalobci jako věřiteli vznikne nárok na základě toho, že nastala událost (porušení povinnosti doručení řádného vyúčtování), pro kterou zákon stanovil dlužníkovi povinnost poskytnout určité plnění (uhradit pokutu), pak nelze v jednání věřitele, který se rozhodne svůj nárok uplatit pořadem práva, spatřovat postup, který by byl v rozporu s dobrými mravy, kdy aplikace ust. § 13 PlnByt, při absenci liberačních důvodů a absenci důvodu pro moderaci pokuty, není v daném případě v rozporu s dobrými mravy. Ze strany žalovaných bylo poukazováno na to, že jednání žalobce je účelové a bylo vyvoláno až tím, že žalovaní nebyli ochotni prodat žalobci předmětný byt. V řízení bylo prokázáno, že mezi účastníky probíhala jednání o koupi předmětného bytu žalobcem a nedošlo ke shodě, co se týká kupní ceny, kdy žalobce se snažil zajistit si hypoteční úvěr, avšak nedosáhl částky požadované žalovanými, která byla ze strany žalovaných požadována. Pokud však žalobce v lednu 2022 vyzval žalovanou stranu k zaslání řádného vyúčtování a posléze k úhradě pokuty, tak pouze se tím domáhal svého zákonného práva a toto jeho jednání nelze považovat za jednání, které by bylo v rozporu s dobrými mravy, kdy se toliko dožadoval toho, aby žalovaná strana splnila své povinnosti uložené jí přímo zákonem. Za zneužití práva ani jednání v rozporu s dobrými mravy nelze považovat tu skutečnost, že žalobce vyklidil byt nikoliv ke dni skončení nájemního vztahu k 31. 5. 2022, ale až v září 2022, neboť povinnost vyklidit byt ke dni skončení nájemního vztahu a povinnost k řádnému a včasnému vyúčtování služeb nejsou vzájemně propojené povinnosti.
56. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že i v té části, kde se žalobce domáhal zaplacení pokuty ve výši 204 400 Kč, byla žaloba podána po právu (§ 13 PlnByt). Pokud jde o vyčíslení pokuty, tak se jedná ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období r. 2018 o částku ve výši 61 450 Kč (pokuta za prodlení v délce 1229 dní ke dni 15. 11. 2023 za vyúčtování za r. 2018 za poslední 3 roky ode dne 1. 5. 2019), ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období r. 2019 o částku ve výši 58 500 Kč (pokuta za prodlení v délce 1 170 dní za období od 1. 9. 2020 do 15. 11. 2023 za vyúčtování za r. 2019), ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období r. 2020 o částku ve výši 46 400 Kč (pokuta za prodlení v délce 928 dní za období od 1. 5. 2021 do 15. 11. 2023 za vyúčtování za r. 2020), ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období r. 2021 o částku ve výši 28 150 Kč (pokuta za prodlení v délce 563 dní za období od 1. 5. 2022 do 15. 11. 2023 za vyúčtování za r. 2021) a ve vztahu k vyúčtování za zúčtovací období r. 2022 o částku ve výši 9 900 Kč (pokuta za prodlení v délce 198 dní za období od 1. 5. 2023 do 15. 11. 2023 za vyúčtování za r. 2022), a to v sazbě 50 Kč za každý den prodlení. Vzhledem k prodlení s plněním peněžitého dluhu (§ 1970 o.z.) byla žalovaným rovněž uložena povinnost k zaplacení úroku z prodlení. Z částky ve výši 113 150 Kč jsou žalovaní povinni zaplatit úrok z prodlení počínaje dnem 28. 5. 2022 (s ohledem na výzvu k plnění ze dne 17. 5. 2022), z částky ve výši 55 500 Kč jsou žalovaní povinni zaplatit úrok z prodlení počínaje dnem 25. 6. 2023 (s ohledem na výzvu k plnění ze dne 14. 6. 2023) a z částky ve výši 35 750 Kč jsou žalovaní povinni zaplatit úrok z prodlení počínaje dnem 27. 12. 2023 (změna žaloby byla žalovaným doručena dne 26. 12. 2023). Výše úroku z prodlení se opírá o ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. O lhůtě k plnění soud rozhodl dle § 160 odst. 1 věty před středníkem o.s.ř. (výrok III. rozsudku).

57. Pokud se žalobce domáhal po žalovaných úhrady úroku z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 35 750 Kč za den 26. 12. 2023, tak v tomto rozsahu nebyla žaloba shledána důvodnou, neboť změna žaloby byla žalovaným doručena dne 26. 12. 2023 a v prodlení tak s úhradou byly až dnem následujícím, tj. dnem 27. 12. 2023 (§ 1958 odst. 2 o.z.). Z daného důvodu byla žaloba v tomto rozsahu zamítnuta (výrok IV. rozsudku).
58. Dále soud uvádí, že neshledal důvodu pro slyšení realitního makléře k otázce součinnosti žalobce při nabídce bytu jiným zájemcům, a rovněž tak důvodu pro vypracování znaleckého posudku, kdy pro samotné meritum věci, tj. vydání bezdůvodného obohacení a zaplacení smluvní pokuty, tyto důkazní návrhy byly soudem vyhodnoceny za nerozhodné. Nutno poukázat na tu skutečnost, že žalovaní sice uvedli, že mají ve vztahu k žalobci nároky (újma způsobená neoprávněným setrváním v předmětu nájmu, zhoršení prodejnosti předmětné nemovitosti, snížení dosažitelné kupní ceny), a tyto nároky hodlají uplatnit jako vzájemný návrh, eventuelně samostatnou žalobou, avšak ničeho takového procesně relevantním způsobem učiněno nebylo. Z tohoto pohledu je pak zcela nerozhodné, zda v průběhu času došlo k poklesu ceny bytové jednotky a zda lze toto přičítat jednání žalobce či nikoliv. Pouze nad rámec shora uvedeného soud dodává, že z předložené emailové komunikace vyplývá, že již v lednu 2022 žalobce umožnil prohlídku a nafocení bytu a posléze i prohlídku bytu potencionálním zájemcům. Nelze tak na straně žalobce shledat jakékoliv jednání, které by bylo důvodem poklesu kupní ceny předmětné bytové jednotky.
59. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 146 odst. 2 věty druhé o.s.ř. (částečné zastavení řízení z důvodu na straně žalované - doručení řádného vyúčtování po podání žaloby) ve spojení s § 142 odst. 3 o. s. ř., když žalobce měl neúspěch jen v nepatrné části. Náklady řízení byly tvořeny soudním poplatkem ve výši 19 970 Kč (soudní poplatek ve výši 18 295 Kč byl již uhrazen, povinnost k doplacení soudního poplatku ve výši 1 675 Kč je žalobci uložena ve výroku VI. rozsudku), odměnou advokáta za poskytování právních služeb v částce 90 620 Kč (sedm úkonů právní služby po 10 640 Kč /počítáno z tarifní hodnoty 205 898 Kč - peněžité plnění a z tarifní hodnoty 10 000 Kč - doručení vyúčtování/: příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, výzva 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; jeden úkon právní služby v částce 10 760 Kč /počítáno z tarifní hodnoty 239 398 Kč - peněžité plnění a z tarifní hodnoty 10 000 Kč - doručení vyúčtování/: účast při jednání dne 18. 1. 2024 - § 7 bod 6., § 9 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., v platném znění; jeden úkon v částce 5 380 Kč: účast při jednání dne 29. 1. 2024, při kterém došlo jen k vyhlášení rozhodnutí: § 11 odst. 2 písm. f/ citované vyhlášky), devíti režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 1, odst. 4 citované vyhlášky), a to včetně 21 % daně z přidané hodnoty. Celková výše nákladů řízení činí 132 887,20 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.
60. Výrok o povinnosti žalobce k doplacení soudního poplatku je odůvodněn ust. § 6a odst. 3 zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění. Žalobce v průběhu řízení změnil žalobní návrh tak, že rozšířil žalobní požadavek o částku 33 500 Kč. Z daného důvodu soud žalobci doměřil soudní poplatek v částce 1 675 Kč (§ 2 odst. 1 písm. a/, § 4 odst. 1 písm. j/ zák. o soudních poplatcích), když výše doplatku soudního poplatku se opírá o pol. 1.1. b/ Sazebníku poplatků, přílohy zák. č. 549/1991 Sb. O lhůtě k plnění rozhodl soud dle § 7 odst. 1 zák. o soudních poplatcích.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího, a to ve trojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze podat návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí či nařízení exekuce.

Praha 29. ledna 2024

Mgr. Petra Hostašová, v. r.  
samosoudkyně

Toto rozhodnutí nabylo právní moci

- ve výroku I. dne 20.03.2024,
- ve výroku II. dne 10.11.2025 a vykonatelnosti dne 14.11.2025, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 01.10.2025, č.j. 18 Co 185/2024-157,
- ve výroku III. co do částky 19 750 Kč s příslušenstvím dne 18.07.2024 a vykonatelnosti dne 23.07.2024, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 26.06.2024, č.j. 18 Co 185/2024-111,
- ve výroku III. co do částky 184 650 Kč s příslušenstvím dne 10.11.2025 a vykonatelnosti co do částky 59 887,50 Kč s příslušenstvím dne 14.11.2025, a ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 01.10.2025, č.j. 18 Co 185/2024-157,
- ve výroku IV. dne 20.03.2024,
- ve výroku V. dne 10.11.2025 a vykonatelnosti dne 14.11.2025, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 01.10.2025, č.j. 18 Co 185/2024-157,
- ve výroku VI. dne 20.03.2024 a vykonatelnosti dne 26.03.2024.

Připojení doložky provedla Šárka Vízková dne 20.11.2025.