



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Lubora Veselého a soudkyň JUDr. Markéty Čermínové a JUDr. Elišky Galiazzo ve věci

žalobce: **Marcel D.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Letáčkem
sídlem Šafaříkova 785/1, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **COMEX INVESTMENT, a.s.**, IČO 25097466
sídlem Barrandova 813, 143 00 Praha 4
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Pleštilem
sídlem Ovčí hájek 2172, 158 00 Praha 5

o 265 650 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 10. července 2019, č. j. 48C 26/2018 - 94,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. **mění** jen tak, že **se zamítá** žaloba co do částky 138 300 Kč, jinak **se** v tomto výroku **potvrzuje**.

II. Žalobce je **povinen** zaplatit žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 44 621,26 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Petra Pleštila.

Odůvodnění:

1. Uvedeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 151 650 Kč (výrok I.), zastavil řízení co do částky 114 000 Kč se specifikovaným úrokem z prodlení (výrok II.) a zavázal žalovanou k náhradě nákladů řízení žalobci ve výši 12 543,70 Kč (výrok III.).
2. Vycházel ze zjištění, že žalovaná je vlastníkem bytu č. xxx, v k. ú. xxx, na adrese xxx, xxx, mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu tohoto bytu nejprve na dobu určitou a dodatkem ze dne 3. 6. 2013 na dobu neurčitou. Žalovaná neplatila řádně platby za dodávky elektřiny jejímu dodavateli, dne 18. 9. 2017 žalobce uzavřel s dodavatelem elektřiny samostatnou smlouvu. Žalovaná žalobci řádně nevyúčtovala zálohy za služby spojené s užíváním předmětného bytu, zúčtovací období byl vždy kalendářní rok, jediná vyúčtování předaná žalovanou žalobci byla vyúčtování, která vyhotovila společnost ATEST REALITY, správa nemovitostí, spol. s r.o. za společenství vlastníků jednotek pro žalovanou jako vlastníka bytové jednotky, tato vyúčtování byla zasílána žalobci e-mailem ve dnech 9. 9. 2015, 3. 5. 2016 a 28. 4. 2017. Výše vyúčtovaných záloh nekorespondovala s výší záloh, které byl povinen dle smlouvy platit žalobce, taktéž se nekryjí účtované služby ve vyúčtování se službami poskytovanými dle nájemní smlouvy, elektřina nebyla vyúčtována vůbec. Žalobce obratem po zaslání vyúčtování za rok 2014 sdělil žalované, že mu vyúčtování přijde divné, e-mailem ze dne 17. 9. 2015 pak požadoval zaslání podkladů, žalobce požadoval podklady za účelem správného vyúčtování rovněž e-mailem ze dne 27. 6. 2017. Po právní stránce soud prvního stupně poukázal na ustanovení § 2, § 7 a § 13 zák. č. 67/2013 Sb. a konstatoval, že žalobce se důvodně domáhá pokuty za nesplnění povinnosti doručit příjemci služeb vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Žalovaná ani neměla v úmyslu řádně vyúčtování žalobci doručit, její postup při plnění povinností pronajímatele byl ledabylý, vždy jen přeposlala vyúčtování od společenství vlastníků jednotek (za rok 2014 až v září 2015), žalobci tak, coby nájemci, vůbec nebyly vyúčtovány služby, za které platil zálohy, vyúčtování zasílaná žalobci nebyla vyúčtováním služeb, které byly poskytovány žalobci jako nájemci. Za prodlení žalované s doručením vyúčtování služeb za rok 2014 žalobci náleží pokuta ve výši 100 Kč denně za období od 1. 5. 2015 do 12. 4. 2018, za prodlení žalované s doručením vyúčtování služeb za rok 2015 náleží žalobci pokuta ve výši 50 Kč denně za období od 1. 5. 2016 do 12. 4. 2018 a za prodlení žalované až doručením vyúčtování služeb za rok 2016 náleží žalobci pokuta ve výši 50 Kč denně za období od 1. 5. 2017 do 12. 4. 2018. Celkem tak žalobci náleží ještě více, než požadovaných 151 600 Kč. Nárok žalobce není promlčen, když tříletá promlčecí lhůta počala běžet 1. 5. 2015 a žaloba byla podána dne 30. 4. 2018, tedy včas. Veden těmito závěry soud prvního stupně v uvedeném rozsahu žalobě vyhověl a co do zbývajících nároků řízení zastavil podle § 96 odst. 1 o. s. ř. s ohledem na zpětvzetí žaloby provedené žalobcem. Ke vzájemnému návrhu, který žalovaná učinila na jednání dne 10. 7. 2019, soud prvního stupně nepřihlížel podle § 42 o. s. ř., neboť vzájemný návrh byl podán ústně a nikoliv písemně, o čemž byla žalovaná poučena. Výrok o nákladech řízení soud prvního stupně odůvodnil § 142 odst. 2 o. s. ř.
3. Rozsudek napadla odvoláním žalovaná. Namítala, že soud prvního stupně nesprávně zjistil skutkový stav věci a nesprávně hodnotil provedené důkazy, když se jen formálně zaměřil

na zaslání vyúčtování služeb a nebral v úvahu, že tato vyúčtování žalobce nerozporoval, což vyplývá z e-mailové komunikace. Žalobce požadoval zaslání dalších dokladů, po jejich obdržení vyúčtování za rok 2014 zaplatil, z čehož je zřejmé, že je považoval za řádné. Vyúčtování za roky 2015 a 2016 žalobce nijak nezpochybnil, uvedené částky však nezaplatil. Pokud žalobce v zákonné lhůtě nepodal proti vyúčtováním námitky, je účelové jeho současné jednání, kterým se domáhá zaplacení pokut. Závěrem vytkla soudu prvního stupně, že nepřihlížel k jejímu vzájemnému návrhu, a navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Při odvolacím jednání dne 26. 2. 2020 žalovaná upřesnila, že její odvolání nesměruje proti výroku II. rozsudku soudu prvního stupně.

4. Žalobce se k odvolání písemně nevyjádřil, při odvolacím jednání dne 26. 2. 2020 se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně a zdůraznil, že od žalované nikdy neobdržel řádné vyúčtování služeb, za takové nelze považovat vyúčtování provedené společenstvím vlastníků jednotek vůči žalované, je třeba rozlišovat vztahy mezi společenstvím vlastníků jednotek a vlastníkem bytové jednotky a mezi pronajímatelem a nájemcem této jednotky. Komunikace mezi účastníky pak nevedla ke smysluplnému výsledku. Závěrem navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.
5. Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalované a v jeho mezích napadený rozsudek i řízení předcházející jeho vyhlášení podle § 212 a § 212a o. s. ř. a shledal odvolání částečně opodstatněným.
6. Po částečném zpětvzetí žaloby ze strany žalobce zůstal předmětem řízení pouze požadavek žalobce na zaplacení pokut za nedoručení vyúčtování služeb žalobci za roky 2014, 2015 a 2016. Výše těchto pokut je upravena v § 13 zákona č. 67/2013 Sb. tak, že v období do 31. 12. 2015, činí 100 Kč za den a v období od 1. 1. 2016 po účinnosti novely č. 104/2015 Sb. pak 50 Kč za den. Pokutou upravenou v § 13 odst. 1 cit. zák. je sankcionováno mj. nesplnění povinnosti pronajímatele, coby poskytovatele služeb nájemci, doručit nájemci vyúčtování služeb včas, tedy ve smyslu § 7 odst. 1 cit. zák. nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, v daném případě tedy vždy nejpozději do 30. 4. následujícího roku. Touto pokutou však není sankcionována povinnost pronajímatele doručit vyúčtování služeb řádné, tedy takové, které odpovídá zákonným požadavkům. Pokud vyúčtování služeb neobsahuje potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn podle § 8 odst. 1, 2 cit. zák. uplatnit proti tomuto vyúčtování námitky, které je pronajímatel povinen vypořádat. Doručení vadného vyúčtování služeb tak při uplatnění námitek ze strany nájemce má za následek, že nenastává splatnost tohoto vyúčtování, nelze však přijmout závěr, že doručení vadného vyúčtování služeb je sankcionováno pokutou upravenou v § 13 odst. 1 cit. zák., neboť tato pokuta se upíná pouze k situaci, kdy vyúčtování služeb není nájemci doručeno vůbec. Tento výklad byl přijat již v rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře, sp. zn. 15 Co 108/2018, proti němuž podaná ústavní stížnost byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2361/18.
7. V této věci bylo prokázáno, že žalovaná, sice žádné vlastní vyúčtování služeb nikdy nevyhotovila, žalobci pouze přeposílala vyúčtování provedená společenstvím vlastníků jednotek ve vztahu k předmětné bytové jednotce, která společenství vlastníků jednotek zasílalo žalované coby vlastníci této jednotky. Tato vyúčtování byla žalovanému doručena prostřednictvím e-mailů za rok 2014 dne 9. 9. 2015, za rok 2015 dne 3. 5. 2016 a za rok 2017 dne 28. 4. 2017. Na vyúčtování služeb za rok 2014 žalobce reagoval e-maily ze dne 9. 9. 2015 a 17. 9. 2015, kde požadoval doplňující informace, následně nedoplatek z do tohoto vyúčtování uhradil, rovněž na vyúčtování za další období reagoval e-mailem ze dne 27. 6. 2017, nedoplatky z těchto vyúčtování již nezaplatil. Pokud tedy žalovaná žalobci přeposlala vyúčtování

vztahující se k dané jednotce provedená společenstvím vlastníků jednotek a současně vyzvala žalobce k zaplacení nedoplatků z těchto vyúčtování, je zřejmé, že vyúčtování služeb žalobci doručila, byť se nejednalo o vyúčtování řádná. Za tohoto stavu mohl žalobce proti těmto vyúčtováním uplatnit námitky, což v případě vyúčtování za rok 2014 i učinil, nelze však konstatovat, že by žalovaná žalobci vyúčtování nedoručila vůbec. Žalobci tak vznikl nárok na pokutu podle § 13 odst. 1 cit. zák. ve výši 100 Kč denně za období od 1. 5. 2015 do 9. 9. 2015, kdy obdržel vyúčtování služeb za rok 2014, tedy za 132 dnů, což činí celkovou částku 13 200 Kč. Dále žalobci náleží nárok na pokutu ve výši 50 Kč denně za období od 1. 5. 2016 do 3. 5. 2016, kdy obdržel vyúčtování služeb za rok 2015, tedy celkem 150 Kč. V souvislosti s vyúčtováním za rok 2016 žalobci nárok na pokutu nenáleží, neboť toto vyúčtování obdržel ve lhůtě dne 28. 4. 2017. Pouze v tomto rozsahu tak žaloba byla podána důvodně.

8. K dalším odvolacím námitkám žalované je třeba uvést, že nárok na zaplacení pokut nebyl promlčen, neboť žaloba byla podána v tříleté promlčecí lhůtě dne 30. 4. 2018, a tedy ani nejstarší pokuta za den 1. 5. 2015 promlčena není. Vzájemný návrh o zaplacení částky 54 750 Kč žalovaná uplatnila při jednání před soudem prvního stupně dne 10. 7. 2019 pouze ústně, tedy v rozporu s § 42 odst. 1 o. s. ř., dle něhož je podání možno učinit písemně. Soud prvního stupně tedy postupoval správně, pokud k tomuto vzájemnému návrhu nepřihlížel, a správně rovněž o tomto svém postupu s případným odkazem na § 42 o. s. ř. žalovanou při uvedeném jednání poučil. Žádná procesní práva žalované tedy tímto jeho správným postupem porušena nebyla. Odvolací soud pouze dodává, že v případě nepřipustným způsobem pouze ústní formou uplatněného vzájemného návrhu nelze postupovat ani podle § 43 odst. 1 o. s. ř., neboť tímto postupem se odstraňují pouze vady podání, které bylo uplatněno přípustnou formou, tedy nikoliv podání pouze ústního. Uplatnění vzájemného návrhu žalovanou nelze považovat ani za obranu proti návrhu ve smyslu § 98 o. s. ř., neboť obsahem tohoto podání není projev k započtení pohledávky, žalovaná pouze uvedla, že „vznáší vzájemný návrh“, aniž by učinila jakýkoliv úkon započtení.
9. Lze tedy uzavřít, že žalobcem uplatněný nárok na zaplacení pokut je důvodný pouze v rozsahu 13 350 Kč, a proto odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. jen tak, že zamítl žalobu co do částky 138 300 Kč, a ve zbývajícím rozsahu, tedy co do částky 13 350 Kč, jej v tomto výroku potvrdil jako věcně správný podle § 219 o. s. ř.
10. O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 146 odst. 2 věta první o. s. ř. a § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. V řízení před soudem prvního stupně byla předmětem řízení částka 265 650 Kč, žalobce byl úspěšný co do částky 13 350 Kč, tedy v rozsahu 5 %, a stíhá jej proto povinnost zaplatit žalované 90 % nákladů řízení. V odvolacím řízení byla předmětem řízení částka 151 650 Kč, žalobce byl úspěšný co do částky 13 350 Kč, tedy v rozsahu 91 %, a stíhá jej tak povinnost nahradit žalované náklady řízení v rozsahu 82 %. V řízení před soudem prvního stupně vznikly žalované náklady právního zastoupení představované odměnou advokáta za 3 úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení, účast při jednání dne 10. 7. 2019 v délce přesahující 2 hodiny) po 9 380 Kč dle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb. (dále jen AT) a třemi paušály po 300 Kč (§ 13 AT), 90 % z částky 29 040 Kč činí 26 136 Kč. V odvolacím řízení žalované vznikly jednak náklady tvořené zaplaceným soudním poplatkem 7 583 Kč a dále náklady právního zastoupení, tedy odměna advokáta za dva úkony právní služby (odvolání, účast při odvolacím jednání) po 7 180 Kč (§ 7 AT) a dva paušály po 300 Kč (§ 13 AT), 82 % z částky 22 543 Kč činí 18 485,26 Kč. Zástupce žalované netvrdil, že by byl plátcem DPH. Celkem tak žalované na nákladech řízení před soudy obou stupňů přísluší 44 621,26 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena nebyla nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 26. února 2020

Mgr. Lubor Veselý, v.r.
předseda senátu