



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Martina Jachury a soudkyň Mgr. Nadi Pínové a JUDr. Jany Tondrové v právní věci

žalobkyně: **Jiřina Š.**, narozena xxx,  
bytem xxx,  
zastoupená Prof. JUDr. Alešem Gerlochem CSc., advokátem  
se sídlem Praha 2, Botičská 1936,

proti  
žalovaným: **1. Ing. Jiří V.**, narozený xxx,  
bytem xxx,  
**2. Eva V.**, narozená xxx,  
bytem xxx,  
oba zastoupeni JUDr. Tomášem Sokolem, advokátem  
se sídlem Praha 2, Sokolská 1788/60,

**o 97 450 Kč s příslušenstvím**, k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 6. února 2019, č. j. 12 C 125/2018 - 86 po zrušení rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 4. června 2019, č. j. 51 Co 136/2019 - 128 rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 6. 2020, č. j. 26 Cdo 4074/2019 - 166,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku o věci samé I., pokud jím bylo vyhověno, co do částky 97 450 Kč s příslušenstvím, se ohledně částky 19 490 Kč s příslušenstvím

potvrzuje; jinak se ohledně částky 77 960 Kč s příslušenstvím mění tak, že v tomto rozsahu se žaloba zamítá.

- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně nahradit žalobkyni náklady řízení před soudy všech stupňů ve výši 40 546 Kč k rukám advokáta Prof. JUDr. Aleše Gerlocha CSc. do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem pod bodem I. uložil žalovaným povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni částku 112 650 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 112 650 Kč od 8. 3. 2018 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem pod bodem II. uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 44 085,10 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
2. Žalobkyně (nájemkyně) se na žalovaných (pronajímatelích) domáhala zaplacení uvedené částky jako pokuty za porušení povinnosti poskytnout vyúčtování služeb za rok 2014 ve výši 64 000 Kč, za rok 2015 ve výši 33 450 Kč a za rok 2016 ve výši 15 200 Kč. Soud prvního stupně dle odůvodnění napadeného rozsudku zjistil, že dne 26. 3. 2002 žalobkyně jako nájemkyně a žalovaní jako pronajímatelé uzavřeli nájemní smlouvu, podle které byla nájemkyně povinna platit nájemné a zálohy za služby a pronajímatelé byli povinni vyúčtovat zálohy na služby v předepsaných lhůtách. Po dobu trvání nájemního vztahu vyúčtování služeb, také za roky 2014, 2015 a 2016 žalobkyně včas neobdržela. Žalovaní provedli „souborné“ vyúčtování za roky 2014 až 2017 dne 17. 3. 2018. Soud prvního stupně dovedl, že podle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, měli žalovaní vyúčtování služeb provést vždy do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Protože tuto povinnost nesplnili, podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. jim vznikla povinnost zaplatit žalobkyni pokutu, jejíž výše činila nejprve 100 Kč za každý den prodlení, od 1. 1. 2016 pak nesměla přesáhnout 50 Kč za každý den prodlení. Uzavřel, že pokuta za nedoručení vyúčtování služeb za rok 2014 vyčíslená ke dni doručení výzvy žalobkyně, tj. ke dni 28. 2. 2018 činí částku 64 000 Kč, za rok 2015 částku 33 450 Kč a za rok 2016 částku 15 200 Kč, celkem tedy 112 250 Kč. Zdůraznil, že žalovaní povinnost provést vyúčtování neplnili vědomě a provedli je až po opakovaných výtkách žalobkyně, vzniklý nedoplatek za roky 2014 a 2015 pak zaúčtovali proti přeplatkům za rok 2016 a 2017, zbývající částku vrátili nájemcům.
3. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolání žalovaní. K odvolání žalovaných již jednou Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodoval, a to rozsudkem ze dne 4. 6. 2019, č. j. 51 Co 136/2019 - 128, kterým nejprve zamítl návrh žalovaných na přerušování řízení (výrok I.) uzavřít a rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé, co do částky 15 200 Kč s příslušenstvím potvrdil, a co do částky 97 450 Kč s příslušenstvím změnil tak, že žalobu zamítl (výrok II.). Současně rozhodl o náhradě nákladů před soudy obou stupňů (výrok III.). Odvolací soud měl za to, že soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatečná skutková zjištění a že provedené důkazy hodnotil v souladu s ust. § 132 o. s. ř., neztotožnil se však zcela s jeho právním posouzením. Považoval za podstatné, že podle provedeného vyúčtování vznikl

žalobkyni za rok 2014 a 2015 nedoplatek, který žalovaní nežádali k úhradě a že žalobkyně o tomto nedoplatku věděla, neboť jak potvrdili svědci Zdeněk Š. a Olga V., o této skutečnosti byli nájemci informováni ústně i vyvěšením sdělení na nástěnku v domě. Žalovaní nedoplatek, který vznikl všem nájemcům v domě, zaplatili dodavatelům služeb z vlastních prostředků. Porušením povinnosti žalovaných doručit žalobkyni vyúčtování služeb tedy nedošlo k nežádoucímu sociálnímu dopadu na žalobkyni a za této situace považoval požadavek žalobkyně na úhradu pokuty za nedoručení vyúčtování za rok 2014 a 2015 za nespravedlivý, a to i s přihlédnutím k tomu, že vyúčtování za uvedené roky do 10. 10. 2017 ani nežádala. S odkazem na § 2 odst. 3 občanského zákoníku a na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015 sp. zn. 22 Cdo 5159/20 14, dospěl k závěru, že sankce za nedoručení vyúčtování za roky 2014 a 2015 v celkové výši 97 450 Kč je v hrubém nepoměru k tomu, že žalobkyni nevznikla žádná újma. Odlišně pak posoudil nárok žalobkyně na smluvní pokutu za nedoručení vyúčtování za rok 2016. Zohlednil, že žalobkyni za toto období vznikl přeplatek a od 1. 5. 2017 měla právo na jeho vyplacení, včasným nepředáním vyúčtování proto vznikla újma v podobě opožděného vrácení přeplatku ze strany žalovaných. Žalobkyně vyzvala žalované k předání vyúčtování dne 10. 10. 2017, žalovaní měli svou povinnost splnit neprodleně poté, splnili ji až dne 17. 3. 2018 a je namístě, aby uplatněnou sankci uhradili.

4. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání k Nejvyššímu soudu ČR.
5. Nejvyšší soud ČR jako soud dovolací na podkladě podaného dovolání dospěl k závěru, že dovolání je přípustné a dospěl k závěru, že je i důvodné. Uvedl, že ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. upravuje pokutu za prodlení s nepeněžitými plněními, které pro pronajímatele a nájemce bytu či nebytového prostoru vyplývají z nájemní smlouvy, a jde o jeden z případů pokuty stanovené pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (§ 2052 občanského zákoníku). Proto i na pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., je nutno použít obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až 2051 občanského zákoníku a vykládat je s přihlédnutím k účelu tohoto institutu, kterým podle důvodové zprávy je „dát předem (tedy před splněním a zpravidla již při uzavírání smlouvy) najevo zvýšený zájem věřitele na náležitém splnění smluvní povinnosti“. Odvolací soud vycházel z toho, že při aplikaci § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., je nutno vždy posoudit, zda nesplněním povinnosti pronajímatele provést vyúčtování mohla nájemci vzniknout újma. Pominul přitom, že vznik škody není podmínkou pro vznik nároku na smluvní pokutu a nerozlišoval mezi předpoklady pro vznik nároku na smluvní pokutu, pro případnou moderaci smluvní pokuty a pro aplikaci korektivu dobrých mravů. Jeho právní posouzení proto není správné. Zákonná úprava vychází z konstrukce, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (§ 2247 občanského zákoníku). Není-li platba za poskytované služby ujednána paušální částkou, má pronajímatel právo požadovat na nájemci placení záloh a potom je povinen skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtovat nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování mu doručit nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak. Není pak povinností nájemce žádat pronajímatele o provedení vyúčtování. Naopak je povinností pronajímatele vyúčtování provést a seznámit s ním nájemce ve stanovené lhůtě, nezávisle na tom, zda jej nájemce o vyúčtování upomíná. Poruší-li pronajímatel tento závazek, ust. § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. zakotvuje jeho povinnost zaplatit nájemci pokutu. Nárok na pokutu vzniká nájemcům samotným uplynutím stanovené lhůty a následný výsledek vyúčtování na něj nemá (a z logiky věci ani nemůže mít) žádný vliv. Nájemce může pokutu po pronajímateli požadovat bez ohledu na to, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda. Vznikne-li mu však škoda, výše této škody představuje hranici, pod kterou pokutu nelze snížit (§ 2051 OZ). Dále pak Nejvyšší soud uzavřel, že jestliže žalovaní neprovedli vyúčtování, vznikl tak žalobkyni nárok na uvedenou pokutu. Bez právního významu, že za roky 2014 a 2015 byl žalobkyni následně vyúčtován nedoplatek. Poukazoval-li odvolací soud na to, že žalobkyni

nevznikla povinnost tento nedoplatek zaplatit a dovozoval-li z této skutečnosti, že jí nevznikla žádná újma, přehlédl navíc, že podle skutkových zjištění soudu prvního stupně žalovaní zaúčtovali nedoplatky za roky 2014 a 2015 proti přeplatkům za rok 2016 a 2017, a tedy že dluh zanikl započtením. Lze tedy dodat, že i kdyby žalobkyni neprovedením vyúčtování žádná újma nevznikla, nemělo by to vliv na vznik jejího nároku na zaplacení pokuty. Zohlednil-li odvolací soud tyto skutečnosti při posouzení rozporu výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy, je jeho úvaha v tomto směru nepřiměřená. Na jedné straně zdůraznil, že pokuta za nedoručení vyúčtování v celkové výši 97 450 Kč za roky 2014 a 2015 je v hrubém nepoměru k tomu, že žalobkyni v důsledku opožděných vyúčtování nevznikla žádná újma. V takovém případě však není namístě aplikace korektivu dobrých mravů, nýbrž aplikace § 2051 občanského zákoníku, který soudu umožňuje nepřiměřeně vysokou pokutu na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Na druhé straně odvolací soud dle Nejvyššího soudu opomenul zohlednit i další významně právní okolnosti, tj. že výše pokuty je výsledkem dlouhodobého prodlení žalovaných se splněním povinnosti a že žalovaní dosud netvrdili a neprokázali žádný relevantní důvod, pro který vyúčtování po tak dlouhou dobu neprovedli. Nepřípadný je i argument, že žalobkyně o provedení vyúčtování nežádala. Není-li povinností nájemce vyzývat pronajímatele k provedení vyúčtování, pak absence takovéto výzvy mu nemůže být přičítána k tíži při úvaze o rozporu výkonu s dobrými mravy. Rovněž tak odvolací soud vytknul odvolacímu soudu skutečnost, že se odchýlil od skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, kdy vyšel ze svědeckých výpovědí Zdeňka Š. a Olgy V., kteří uvedli ve svých výpovědích, že byli žalovanými o nedoplatku za roky 2014 a 2015 informováni ústně a vyvěšením sdělení na nástěnku v domě a dovedil tak, že žalobkyně o nedoplatku věděla, ačkoli soud prvního stupně tento skutkový závěr z výpovědí svědků neučinil. Pro úplnost pak Nejvyšší soud dodal, že 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. Pouhá informace o existenci nedoplatku tak nemá právní relevanci. S tímto závazným právním názorem pak odvolací soud rozsudek odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ohledně částky 97 450 Kč s příslušenstvím a ve výroku o nákladech řízení zrušil a v uvedeném rozsahu věc vrátil odvolacímu soudu k dalším řízením.

6. Odvolací soud proto opětovně přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně, a to v rozsahu, ve kterém byl rozsudek odvolacího soudu zrušen odvolacím soudem, vázán závazným právním názorem Nejvyššího soudu, podle § 212 a § 212a o. s. ř. a poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaných při aplikaci ust. § 2051 občanského zákoníku je částečně důvodné.
7. Žalovaní v návaznosti na závazný právní názor vyslovený Nejvyšším soudem navrhli odvolacímu soudu, aby ve smyslu ust. § 2051 občanského zákoníku moderoval výši smluvní pokuty, a to s ohledem na to, že žalobkyni za období let 2014 až 2015 nevznikla nevystavením vyúčtování na služby spojené s užíváním bytu žádná škoda, a to až do výše 0 Kč.
8. Naproti tomu žalobkyně uvedla, že dle jejího názoru nelze v tomto případě nelze pokutu moderovat, neboť její výše je stanovena zákonem a pokud zákonodárce vyhodnotil, že sazba 50 Kč za den prodlení povinnosti pronajímatele, resp. 100 Kč za den prodlení do 31. 12. 2015 je přiměřená, pak nelze takto stanovenou pokutu jakkoli moderovat i s přihlédnutím k tomu, že výše požadované smluvní pokuty byla zapříčiněna dlouhodobým prodlením ze strany žalovaných, coby pronajímatelů. Zároveň poukázal na moderační praxi v rozhodnutích Nejvyššího soudu ve smyslu ust. § 301 obchodního zákoníku, kdy dle názoru žalobkyně je nutno vycházet z citované judikatury a v tomto případě nejsou splněny podmínky pro jakoukoli moderaci smluvní pokuty.

9. Odvolací soud po zohlednění všech kritérií ve smyslu ust. § 2051 občanského zákoníku a s přihlédnutím ke skutkovým zjištěním soudu prvního stupně dospěl k závěru, že pokutu stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb. lze v tomto konkrétním případě moderovat a za roky 2014 až 2015 ji snížit na 20 % celkem požadované částky.
10. Jak soud prvního stupně po skutkové stránce uzavřel, bylo mezi účastníky nesporné, že došlo ze strany žalovaných k nesplnění povinnosti předložit žalobkyni vyúčtování za roky 2014 až 2016 až do vyúčtování záloh ze dne 14. 3. 2018 (viz bod 5 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Dále bylo v řízení prokázáno, že žalobkyně s žalovanými jakožto pronajímateli, uzavřela dne 26. března 2002 nájemní smlouvu. Na základě smlouvy přenechali žalovaní žalobkyni k užívání byt č. xxx v prvním patře bytového domu č. p. xxx v Xxx. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a podle článku II odst. 1 nájemní smlouvy měla žalobkyně platit měsíčně nájemné ve výši 1768 Kč a zálohy na služby ve výši 874 Kč. Zálohy na služby byly placeny za úklid společných prostor, osvětlení chodeb bytového domu, vodné/stočné a svoz domovního odpadu. Zálohy v době uzavření smlouvy se týkaly dvou osob užívajících předmětný byt. V průběhu času se zvyšovalo nájemné i částky záloh za služby (viz rovněž bod 5 odůvodnění napadeného rozsudku soudu prvního stupně). Ze souhrnného vyúčtování záloh za služby v domě xxx xxx/10 bylo dále zjištěno, že v letech 2014 a 2015 činila předepsaná záloha na poskytované služby 729 Kč na jednu osobu a skutečná výše spotřebovaných služeb činila v roce 2014 částku 745,91 Kč na osobu a měsíc a v roce 2015 částku 765,67 Kč.
11. *Podle § 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 ní později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.*
12. *Podle § 2052 ustanovení o smluvní pokutě se použijí i na pokutu stanovenou pro porušení smluvní povinnosti právním předpisem (penále).*
13. Ustanovení § 2052 přejímá dosavadní dikci § 544 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964, neboť i podle nové právní úpravy platí, že podle ustanovení o smluvní pokutě v novém občanském zákoníku se posuzuje i penále, tj. z právního předpisu stanovenou povinnost zaplatit pokutu v případě porušení určité smluvní povinnosti. Právo na zaplacení penále tak nevzniká na základě výslovné dohody smluvních stran, nýbrž přímo ze zákona. Jak plyne ze závazného právního názoru Nejvyšším soudem, nic nebrání obecným soudům, aby při posouzení povinnosti dlužníka platit zákonem stanovenou pokutu (penále) aplikovaly ust. § 2051 s přihlédnutím k tomu, že výše pokuty je stanovena zákonem. Ustanovení § 2051 přejímá do nového občanského zákoníku dosavadní znění § 301 obchodního zákoníku. Nově tak je přípustná moderace občanskoprávní pokuty s tím, že dikce v § 2051 v zásadě doslova odpovídá § 301 s výjimkou, že moderovat smluvní pokutu lze jen na návrh jedné ze stran. Jak Nejvyšší soud uvedl, s § 2051 lze dovodit, že nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta nemůže z důvodu své nepřiměřené výše zakládat neplatnost příslušného ustanovení o smluvní pokutě z důvodu porušení dobrých mravů, nýbrž může být důvodem toliko k použití moderačního oprávnění soudu. Moderovat ve smyslu § 2051 přitom lze pouze výslednou částku smluvní pokuty, nikoli vlastní způsob jejího určení, tj. v tomto případě, jak výše uvedeno, denní sazbu určující smluvní pokutu za každý den prodlení (k tomu srovnej, například rozsudek NS ČR 29 Cdo 1734/2012). Ustanovení § 2051 pak představuje kogentní ustanovení, tj. strany smlouvy nemohou vyloučit oprávnění soudu nepřiměřeně vysokou pokutu snížit, stejně tak nemohou smluvní strany rozšiřovat moderační oprávnění soudu, například možnost soudu snížit pokutu i pod výši skutečně vzniklé škody.

14. Z uvedeného tedy vyplývá, že námitka žalobkyně, že by v tomto konkrétním případě nebyl soud oprávněn zákonem stanovenou pokutu moderovat, není správná. Moderace smluvní pokuty soudem je vystavěna na třech pilířích. Posouzení nepřiměřenosti smluvní pokuty (1), rozhodnutí o snížení smluvní pokuty (2) a rozsah snížení smluvní pokuty (3). Z hlediska svého charakteru pak představuje posouzení nepřiměřenosti smluvní pokuty normu s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, která přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy zeširoka předem neomezeného okruhu okolností. Rovněž tak je nutno si uvědomit, že samotné rozhodnutí o snížení smluvní pokuty je rozhodnutím konstitutivním, tj. snížením smluvní pokuty povinnost dlužníka v určeném rozsahu plnit smluvní pokutu zaniká. Zjistí-li tedy soud, že v konkrétním případě je výše pokuty (penále) nepřiměřená a dlužník navrhne její snížení, soud volnou úvahu nemá a je povinen moderačního práva využít.
15. Pokud jde o posouzení nepřiměřenosti pokuty v tomto konkrétním případě, pak toto první kritérium nemůže v této věci odvolací soud aplikovat, neboť jde o pokutu stanovenou zákonem a soud se proto nemůže zabývat tím, zda je či není stanovena nepřiměřeně vysoko. Dále pak nastupuje další etapa (druhá), tj. v jakém rozsahu nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížit. V této fázi rozhodování je soud ze zákona povinen přihlídnout k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Možnost soudu snížit pokutu však není neomezená, věřitel má vždy právo na smluvní pokutu, alespoň ve výši vzniklé škody. Uplatnění moderačního práva podle § 2051 se logicky může vztahovat toliko ke snížení smluvní pokuty až do výše skutečně vzniklé škody v době rozhodování soudu. V řízení žalobkyně netvrdila, že by jí opožděným vyúčtováním za léta 2014 a 2015 vznikla jakákoli škoda. Z tohoto pohledu tedy odvolací soud mohl při uplatnění výše uvedených kritérií přikročit ke snížení zákonem stanovené pokuty za léta 2014 až 2015 skutečně dle návrhu žalovaných až do výše 0 Kč. Na druhou stranu, jak konstatoval ve svém zrušujícím rozhodnutí Nejvyšší soud, jestliže žalovaní neprovedli vyúčtování do 30. 4. 2015, resp. do 30. 4. 2016 vznikl dnem následujícím žalobkyni nárok na pokutu. Bez právního významu je, že za roky 2014 a 2015 byl žalobkyni následně vyúčtován nedoplatek. Není pak bez významu, že podle skutkových zjištění soudu prvního stupně žalovaní zaúčtovali nedoplatky za roky 2014 a 2015 oproti přeplatkům za rok 2016 a 2017, tedy že dluh zanikl započtením. Dle Nejvyššího soudu tedy lze dodat, že i kdyby žalobkyni neprovedením vyúčtování žádná újma nevznikla, nemělo by to vliv na vznik jejího nároku na samotné zaplacení pokuty. Rovněž tak nelze přehlédnout, že výše samotné pokuty je výsledkem dlouhodobého prodlení žalovaných se splněním povinnosti a žalovaní dosud netvrdili a neprokázali žádný relevantní důvod, pro který vyúčtování po tak dlouhou dobu neprovedli a že jej vyhotovili teprve poté, co byli žalobkyní vyzváni k zaplacení pokuty. Je pak bez významu, že žalobkyně o provedení vyúčtování nežádala, neboť není povinností nájemce vyzývat pronajímatele k provedení vyúčtování. Absence takovéto výzvy pak nemůže být nájemci, tj. žalobkyni přičítána k tíži ani při úvaze o rozporu výkonu práva s dobrými mravy.
16. Z uvedeného je tedy zřejmé, že nelze přistoupit ke snížení zákonem stanovené pokuty za léta 2014 a 2015 na 0 Kč, jak požadují žalovaní. Nelze však zároveň na druhou stranu přehlédnout, že sice není povinností nájemce vyzývat pronajímatele k provedení vyúčtování, jak uvedl Nejvyšší soud České republiky, na druhou stranu, však nelze přehlédnout to, že žalobkyně jako nájemce zažádala o vyúčtování za léta 2014 až 2015 teprve v roce 2017, tj. počínala si v rozporu se zásadou, že každý je povinen hlídat si svá práva. Dle názoru odvolacího soudu je nutno právě k této skutečnosti přihlídnout při posouzení toho, že lze v tomto konkrétním případě právě pro dlouhodobou nečinnost samotné žalobkyně výslednou nepřiměřenou pokutu moderovat. Rovněž tak při úvaze o výši moderace odvolací soud vyšel právě z významu zajišťované povinnosti s přihlídnutím k povinnostem žalobkyně, coby nájemkyně hradit řádně a včas zálohy na služby. Je nesporné, že žalobkyně služby poskytované s nájmem bytu za uvedená léta, tj. za roky 2014

a 2015 využívala a že tyto služby žalovaní, coby pronajímatelé, poskytovali. Žádný skutkový závěr v tom směru, že by žalobkyně poskytované služby nekonzumovala a že by poskytované služby byly nekvalitní, soudy v řízení neučinily. Za této situace je dle odvolacího soudu zcela na místě přijmout závěr, že v dané věci lze rozhodnout o snížení zákonem stanovené pokuty (drhá fáze).

17. Pokud, jde o poslední fázi, tedy rozsah snížení pokuty, pak jak z uzavřené nájemní smlouvy a z výše předepsaných záloh vyplývá, zálohy na služby byly stanoveny v době uzavření nájemní smlouvy na částku 874 Kč pro dvě osoby. V průběhu let docházelo ke zvýšení ceny služeb, přičemž ani za léta 2014, 2015 činila výše záloh pro osobu v bytě žalobkyně za rok částku 8 748 Kč, tedy za dva posuzované roky celkem 17 496 Kč. Ve výši nedoplatku za léta 2016, 2017 ani ve výši přeplatku za léta 2014 a 2015 nedošlo k tomu, že by tato výše nedoplatku či přeplatku byla vyšší než 20 % předepsaných záloh na služby. S přihlédnutím k tomuto závěru a k výše uvedeným kritériím, tj. že žalovaní po velmi dlouhou dobu neplnili svou povinnost pronajímatele řádně a včas doručit žalobkyni, coby nájemkyni řádné vyúčtování a na druhou stranu, že žalobkyni nevznikla fakticky žádná škoda, nejdříve se pak o vyúčtování začala zajímat až po třech a dvou letech od zákonem stanovené doby jejich předložení, jakož i že fakticky nikdy žalobkyni nehrozilo zaplacení nedoplatku či vrácení přeplatku přesahující 20 % předepsaných záloh, dospívá odvolací soud k závěru, že v daném případě lze moderovat smluvní pokutu tak, že žalobkyně má právo na 20 % celkové částky za léta 2014 a 2015, tj. že povinnost žalovaných v rozsahu 80 % pokuty stanovené zákonem zaniká.
18. Z uvedených důvodů proto odvolací soud přiznal žalobkyni stanovenou pokutu za léta 2014, 2015 ve výši 20 % z částky 97 450 Kč, tedy celkem ve výši 19 490 Kč spolu s příslušenstvím, tak jak o něm rozhodl soud prvního stupně. Z těchto důvodů proto byl rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. pokud tím bylo vyhověno žalobě ohledně částky 19 490 Kč s příslušenstvím podle § 219 o. s. ř. potvrzen, jinak byla žaloba ohledně částky 77 960 Kč s příslušenstvím podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změněna tak, že v tomto rozsahu byla žaloba zamítnuta.
19. O náhradě nákladů řízení před soudy všech stupňů, bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 2 o. s. ř. za použití § 142 odst. 3 o. s. ř., kdy výše plnění závisela na úvaze soudu při použití moderační pokuty, a proto odvolací soud přiznal žalobkyni plnou náhradu nákladů řízení, a to vycházející z přiznané částky. Předmětem řízení, ve kterém měla žalobkyně ve věci úspěch do prvního rozhodnutí odvolacího soudu, byla žalobkyni celkem přiznaná částka 34 690 Kč. V této fázi řízení tedy za řízení před soudem prvního stupně učinil právní zástupce žalobkyně celkem 5 úkonů právní pomoci, a to převzetí věci, podání žaloby, písemné podání ve věci a účast u dvou jednání u soudu prvního stupně a dále za první odvolací řízení vyjádření k odvolání žalovaných a účast u odvolacího jednání. Tarifní hodnotu z částky 34 690 Kč pro odměnu advokáta, pak představuje částka 2500 Kč za 1 úkon. Za řízení po vydání prvního rozsudku odvolacího soudu, pak náleží za právní zastoupení advokátem dle advokátního tarifu žalobkyni za 1 úkon 1900 Kč představováno z částky 19 490 Kč. V této fázi řízení učinil právní zástupce žalobkyně celkem 2 úkony právní pomoci, a to sepsání dovolání a dále účast u odvolacího jednání dne 13. 10. 2020. K těmto devíti právním úkonům náleží 9 režijních paušálů dle advokátního tarifu á 300 Kč. Žalobkyni dále byly přiznány další náklady jí vzniklé, tj. zaplacené soudní poplatky za odvolací řízení a dovolací řízení v celkové výši 11 506 Kč. Spolu s 21 % daní DPH tak náleží žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudy všech stupňů částka 40 546 Kč. Tuto částku pak uložil žalovaným nahradit žalobkyni k rukám jejich právního zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení písemného vyhotovení rozhodnutí odvolacího soudu dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně.

Praha 13. října 2020

Mgr. Martin Jachura v.r.  
předseda senátu