



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,
zastoupena 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., narozena xxx,
bytem xxx,
oba zastoupeni JUDr. Tomášem Sokolem, advokátem
se sídlem Praha 2, Sokolská 1788/60,

o zaplacení částky 112 650 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,

takto:

- I. Návrh žalovaných na přerušení řízení se zamítá.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku o věci samé I. co do částky 15 200 Kč s příslušenstvím potvrzuje; jinak se mění tak, že se žaloba, co do částky 97 450 Kč s příslušenstvím zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Turoňová.

III. Žalovaným se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

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. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě, na základě které se žalobkyně domáhala uvedeného nároku z důvodu absence řádného vyúčtování ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty s tím, že pronajímatel nesplnil povinnost provést vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. do 30. dubna následujícího kalendářního roku za léta 2014, 2015, 2016. Podle § 13 odst. 2 citovaného zákona vzniká pronajímateli, který povinnost provést vyúčtování a předat jej nájemci nesplní, povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu. Výše této pokuty činila 100 Kč denně za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti, a to v období do konce roku 2015. Po přijetí zákona č. 104/2015 Sb. se výše pokuty snížila na částku 50 Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti. Dle tohoto ustanovení vznikla žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni za nepředané vyúčtování za rok 2014 za období od 1. května 2015 do 28. února 2018 celkem smluvní pokuta 64 000 Kč. Za nepředání vyúčtování za rok 2015 vznikla žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni smluvní pokutu od 1. května 2016 do 28. února 2018 celkem ve výši 33 450 Kč. Za nepředané vyúčtování za rok 2016 za období od 1. května 2017 do 28. února 2018 pak vznikla žalovaným povinnost na této sankci zaplatit částku 15 200 Kč. Žalobkyně k úhradě pokuty žalované vyzvala prostřednictvím svého právního zástupce, avšak tito požadovanou pokutu odmítli zaplatit.
2. Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby s tím, že nečinili sporným tvrzení žalobkyně o nepředložení vyúčtování za žalobou uvedené období, zdůraznili však, že ze strany žalobkyně došlo ke zneužití práva. Uplatněný nárok by žalobkyni, podle žalovaných, příslušel jedině tehdy, pokud by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě bylo spravedlivé požadovat. V rámci své obrany proti uplatněnému nároku namítli, že nedoplatek na službách v předmětných letech nebyl vůči nájemníkům domu žádán a předmětné nedoplatky hradili z vlastních finančních prostředků ke své tíži. V této souvislosti poukázali na dodatečně vyhotovené vyúčtování za léta 2014 až 2017. Uvedli, že na své náklady nechali zvýšit tepelnou pohodu v domě vlivem zateplovacích prací, což bylo spojeno s výměnou oken, čímž snížili nájemcům provozní náklady na vytápění až o 1500 Kč měsíčně. Krom jiného pak uskutečnili další kultivující práce v domě bez finančního dopadu na nájemce. Dodali, že nájemcům stanovené nájemné zdaleka nedosahuje hodnot tržního nájemného. V průběhu řízení pak označili zákon č. 67/2013 Sb. za rozporný s ústavním pořádkem a navrhli, aby soud předložil věc Ústavnímu soudu k posouzení.
3. Soud prvního stupně po provedeném dokazování uzavřel, že žalovaný neplnil svou povinnost dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tj. nepředložil vyúčtování za léta 2014, 2015 a 2016. Teprve po opakovaných výtkách žalobkyně provedl v březnu 2018 souborné vyúčtování za roky 2014 až 2017, což bylo prokázáno nespornými tvrzeními účastníků, svědeckými výpověďmi Zdeňka Š. a Olgy V., jakož i samotným vyúčtováním záloh za služby v domě xxx ze dne 5. 3. 2018. Z vyúčtování je tak patrný nedoplatek ze strany žalobkyně za roky 2014 a 2015, který byl zaúčtován proti přeplatkům, které naopak žalobkyni vznikly za rok 2016 a 2017. Zbývající přeplatek byl pak vrácen nájemníkům. Zbývající přeplatek na službách byl pak nájemníkům vrácen. Soud prvního stupně konstatoval, že nebyť vyúčtování, které by žalovaní bez přičinění žalobkyně neprovedli,

nezjistilo by se, že jim vzniklo na úkor nájemníků bezdůvodné obohacení. Takové situaci, případně též stavu zadluženosti na straně nájemníků za delší období, předchází právě ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb., které pod hrozbou sankce zabráňuje vzniku nežádoucích následků na straně nájemce, jemuž poskytuje zpřísněnou právní úpravou zvláštní ochranu. Zmíněné ustanovení tedy chrání stranu, která pro svůj informační deficit vzniklý absencí každoročního vyúčtování může jen obtížně účinně hájit svá práva před soudem a chránit se tak možným bezdůvodným úbytkem svého majetku nebo čelit eventuálnímu šikanóznímu jednání pronajímatele, jenž uplatnil nárok na nedoplatek z vyúčtování služeb před soudem za delší období, tj. kumulativně. Skutečnost, že poskytovatel služeb doručí řádné vyúčtování s prodlením, totiž nemá vliv na povinnost uhradit případný, nedoplatek z něj vyplývající. Vynucení této povinnosti pod sankcí pokuty měl zákonodárce v úmyslu zabránit nežádoucím sociálním dopadům na nájemce vlivem neplnění základní povinnosti pronajímatele. V tomto opatření lze spatřovat cílevědomé působení na společnost za účelem udržování její homeostázy, společnosti založené na stabilních právních vztazích bez zásadních sociálních otřesů. Rovněž tak se tím výrazně eliminuje rozmnožení sporů z titulu vzniku bezdůvodného obohacení na straně pronajímatele či případných sporů, v nichž se domáhá nájemce předložení vyúčtování za služby. Pokud jde o případnou moderaci výše denní sazby pokuty za nepředložené vyúčtování, nelze vytýkat zákonu, že soud nedisponuje v rámci své volné úvahy diskrečním oprávněním. Naopak dle doktrinálních výkladů platí výše pokuty ust. § 13 citovaného zákona ve své maximální hodnotě, jedině tehdy nedojde-li k odlišnému ujednání. Na tomto místě pak dle soudu prvního stupně není proto možné argumentovat zásahem veřejnoprávního charakteru, umožňuje-li současná zákonná úprava zároveň modifikovat ust. § 13 prostřednictvím typického soukromoprávního prvku, jímž je smluvní ujednání. Soud prvního stupně se dále vyslovil k možnostem zmírnění sankčního následku. Nedojde-li k úpravě výše pokuty, následky sankčního opatření za určitých okolností zeslabuje sám zákon č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015, včetně metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj k citovanému zákonu, podle něhož lze upustit od uložení této zákonné povinnosti, není-li to spravedlivé, například z důvodu hospitalizace nájemce, nebo došlo-li k neplnění zaviněním nájemce. Zákon tu zjevně pomýšlí na případy, kdy nelze trvat na splnění povinnosti vyúčtování pro objektivní překážky na straně účastníků právního vztahu, logicky tedy vůči selektivně určenému nájemníku. K neplnění povinnosti pronajímatelů v této věci dle soudu prvního stupně navíc došlo, jak žalovaný sám přiznává, vědomě. Vědomé nedbalé plnění povinnosti pronajímatele ke zmírnění následků vést nemůže. Pokud se žalovaný dovolává kvality svého jednání vůči nájemníkům, kteří jsou dle svých prohlášení spokojeni, což bylo prokázáno prohlášením ostatních nájemníků, pak však zákonná povinnost ze strany žalovaných vůči nim plněna nebyla. Dále pak soud prvního stupně uzavřel, že žalování svým dodatečným vyúčtováním nedoložili své tvrzení o tom, že nedoplatek za vyúčtování služeb sami uhradili, nýbrž jak vyplývá ze souborného vyúčtování, započítaly jej vůči přeplatku nájemníků na službách. Soud prvního stupně vzhledem ke specifickým projednávané věci vyzdvihuje ze všech funkčních složek, které má dle judikatury pokuta plnit, právě složku preventivně - sankční s tím, že má jako sankce svou povahou (hrozbou) donutit smluvní stranu ke splnění pokutou zajištěné povinnosti. Pro délku doby, po níž protiprávní stav trval, dosáhla pokuta vysokých částek, které snad na první pohled mohou vzbuzovat pochybnosti o její adekvátnosti. K tomu však soud prvního stupně odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1385/2004. Pokud žalování navrhovali slyšení svědků, příbuzných žalobkyně, kteří se měli vyjádřit k počtu osob sdílejících s žalobkyní společnou domácnost k opatření údaje významného pro řádné vyúčtování, pak tento důkaz soud prvního stupně pro nadbytečnost zamítl. Za podstatné považuje, že každoroční vyúčtování v rozhodné době ani v době předcházející předložena nebyla, proto v období vymezeném skutkovými tvrzení žaloby nemohl mít počet osob užívajících byt na vyúčtování žádný vliv. Ze všech výše uvedených důvodů proto soud prvního stupně žalobě v plném rozsahu vyhověl a o náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř..

4. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní včasné odvolání, ve kterém rovněž navrhli přerušeni řízení a podání návrhu na zrušení ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. Nesprávnost napadeného rozsudku žalovaní spatřují zejména v tom, že soud prvního stupně nepřihlédl k tvrzeným skutečnostem a rovněž k označeným důkazům, neúplně zjistil skutkový stav věci a na základě skutkových zjištění dospěl i k nesprávnému právnímu posouzení věci. Pokud jde o návrh na přerušeni řízení a předloženi otázky rozpornosti s Ústavou ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. Ústavnímu soudu, pak k tomuto návrhu vede žalované jejich přesvědčení, že právní úprava, tak jak je v současné době zakotvena v § 13 zákona č. 67/2013 Sb. závažným způsobem zasahuje do ústavně zaručených práv pronajímatelů obecně a žalovaných, konkrétně. Jedno ze základních pravidel fungování státní moci, kterým je zásada proporcionality (přiměřenosti) a zákaz zneužití práva, jak ostatně dovodil v řadě nálezů Ústavní soud, pak je tímto ustanovením dle žalobců porušena. Tato zásada vychází z premisy, že k zásahu do základních práv či svobod, i když to jejich ústavní úprava nepředpokládá, může dojít v případě jejich vzájemné kolize nebo v případě kolize s jinou ústavně chráněnou hodnotou, jež nemá povahu základního práva a svobody. Vždy je však třeba posuzovat účel takového zásahu, ve vztahu k použitým prostředkům, přičemž měřítkem pro toto posouzení je již zmíněná zásada proporcionality. Uvedená zásada proporcionality může být také nazývána zákazem nadměrnosti zásahů do práv a svobod. Tato obecná zásada zahrnuje tři principy posuzování přípustnosti zásahu. První z nich je princip vhodnosti, dle něhož musí být příslušné opatření vůbec schopno dosáhnout zamýšleného cíle, jímž je ochrana jiného základního práva, případně veřejného statku. Dále se pak jedná o princip potřebnosti, podle něhož je povoleno použití pouze nejšetnějšího z více možných prostředků. Třetím je princip přiměřenosti (v užším slova smyslu), dle kterého opatření omezující základní práva a svobody nesmí svými negativními důsledky přesahovat pozitiva, která představuje veřejný zájem na těchto opatření. Tyto zásady podrobně odvolatelé ve svém odvolání, resp. v návrhu na přerušeni řízení rozebírají v bodech 8 až 18 tohoto podání a navrhují, aby odvolací soud přerušil řízení o žalobě a předložil Ústavnímu soudu podle článku 95 odst. 2 Ústavy návrh na zrušení § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty ve znění pozdějších předpisů.
5. Dále odvolatelé vytýkají rozsudku soudu prvního stupně jeho „předčasnost“, která vychází z neprovedení důkazů, jejichž provedení žalovaní navrhovali, a jednak vytýkají nesprávnost a neúplnost skutkových zjištění. Žalovaní v průběhu řízení kladli důraz na skutečnost, že požadavek na zaplacení pokuty není spravedlivý. Žalovaní od samotného zakoupení nemovitosti vedli čilou komunikaci se všemi nájemci v domě. V rámci takto vedeného dialogu bylo ujednáno, že žalovaní budou o rozúčtování služeb vždy informováni ústní formou, což žalovaní důkazně podložili prohlášeními nájemců. Z těchto prohlášení také jednoznačně vyplynulo, že žalovaní po provedeném ústním vyúčtování služeb, nájemcům prominuli nedoplatky za energie. Způsob spolupráce, který byl v domě mezi nájemci a pronajímateli zaveden, nevykazoval v podstatě žádné nedostatky, nevznikaly z něj žádné škody a podle všeho to také vyhovovalo nájemcům. Není proto pravdou tvrzení žalobkyně, že by žalovaní neplnili své povinnosti pronajímatelů vůbec. Za této situace žalovaní vnímají uplatňování nároku na zaplacení pokuty za nepředloženi vyúčtování jako výkon práva, který je rozporný s dobrými mravy a který by neměl požívat právní ochrany. Žalovaní poukazovali na zvyšující se kvalitu prostředí v domě, jehož byli vlastníky. Výše uvedené skutečnosti jsou svou povahou natolik významné, že by v případě existence moderačního oprávnění soudu mohly vést ke snížení pokuty, která pronajímatelům z důvodu šikanózního výkonu práva hrozí. Že by se skutečně mohlo jednat o šikanózní výkon práva, potvrdil zejména svědek Š., který při svém výslechu před soudem prvního stupně vypověděl, že syn žalobkyně ho oslovil a ptal se ho, jestli se nechce přidat k žalobě, že jeho maminka žaluje Ing. V., neboť to vypadá, že pan inženýr udělal něco špatně a že tímto způsobem by se na něm daly vysoudit slušné peníze. Výpověď svědka tak potvrzuje, že

postup žalobkyně není veden žádným bohuželým záměrem, ale její kroky jsou vedeny čistě zjištěným motivem. Žalovaní se tak nemohou ubránit pocitu, že primárním cílem žaloby není uplatnění nároku, který by žalobkyni mohl vzniknout v souvislosti s jednáním žalovaných, ale toliko šikanózní výkon práva, resp. zjevném zneužití práva, jak předpokládá § 8 občanského zákoníku. Pokud jde o povinnost žalovaných předložit řádné vyúčtování za služby, pak ustanovení zákona, č. 67/2013 Sb., konkrétně pak § 12 ukládá nájemci, jakožto příjemci služeb, oznamovací povinnost spočívající v tom, že příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Nájemce je tak povinen učinit bez zbytečného odkladu poté, co dojde ke změně v počtu osob, písemně tuto skutečnost oznámit poskytovateli služeb. Toto však žalobkyně neplnila. V tomto směru je nutné namítnout, že soud prvního stupně nepřihlédl ke všem důkazním návrhům žalovaných, když neprovedl výslech svědků Zdeňka V. a Soni S., přičemž právě svědkyně S. měla vypovídat k tomu, v jakých časových obdobích a v jaké frekvenci se v bytě žalobkyně zdržovaly další osoby. V tomto směru pak žalovaní uvádí, že se zde uplatní obecná úprava obsažená v § 1968 občanského zákoníku, podle které platí, že dlužník není za prodlení odpovědný, nemůže-li plnit v důsledku prodlení věřitele. V návaznosti na ústavněprávní rovinu posuzované věci je dle žalovaných nutné doplnit, že pokud by snad skutečně na straně žalovaných došlo v souvislosti s uplatněným nárokem k pochybení, tak žalobkyni nevznikla jednáním žalovaných žádná škoda. Vzhledem k tomu, že žalobkyni nevznikla a nemohla jednáním žalovaných vzniknout škoda, je její výkon práva, bez jakéhokoliv vnímatelného poškození žalobkyně zcela zřejmě v rozporu s dobrými mravy, resp. zneužitím práva ve smyslu § 8 občanského zákoníku. V této souvislosti žalovaní odkázali na judikaturu Ústavního soudu týkající se principů jednoty, racionality a vnitřní obsahové bezrozpornosti právního řádu. Z uvedených důvodů proto navrhli, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a žalobu v plném rozsahu zamítl.

6. Žalobkyně ve svém vyjádření k odvolání žalovaných uvedla argumenty proti předložení věci Ústavnímu soudu s návrhem na zrušení ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. a dále i argumenty proti odvolacím námitkám žalovaných. Žalobkyně uvedla, že žalovaní se mylně domnívají, že pokuta dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., je veřejnoprávní sankcí, kterou lze podřadit pod článek 11 odst. 5 Listiny, resp. článek 1 dodatkového protokolu k úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod v důsledku čehož je možno, a dokonce nutno posuzovat ústavní konformitu této zákonné úpravy. Pokuta podle uvedeného ustanovení se však realizuje v rámci ryze soukromoprávního vztahu, kterým je nájemní smlouva, a to pouze tehdy, dojde-li k porušení povinností jedné či druhé smluvní strany z této nájemní smlouvy. Je přitom samozřejmé, že obsah nájemní smlouvy, tj. vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou regulovány právními předpisy. Pokud by mělo obstát tvrzení žalovaných, že pokuta podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., je veřejnoprávním institutem, muselo by zároveň platit, že celá úprava nájemní smlouvy v občanském zákoníku představuje veřejnoprávní úpravu omezující vlastníka předmětu nájmu, zejména pak vlastníky bytů. Žalovaní tak neuvádí žádné argumenty ve prospěch svého tvrzení, že pokuta je veřejnoprávní sankcí. Také samotný princip proporcionality aplikují žalovaní chybně. Tvrdí například, že pokuta není schopna dosáhnout zamýšleného cíle, tedy nesplňuje kritérium vhodnosti. Ovšem kritérium vhodnosti nelze posuzovat na základě úvahy spočívající v zjištění, zda se adresáti právní regulace chovají zákonem předvídaným způsobem. Kritérium vhodnosti vyžaduje pouze zjistit, zda určité zákonné pravidlo má potenciál sledovaného cíle dosáhnout. Hrozba peněžitou sankcí nepochybně takový potenciál má. Koneckonců hrozba peněžitou sankcí je standardním nástrojem užívaným, jak v soukromém právu, tak ve veřejném právu, jehož cílem je odradit subjekty práva hrozbou vzniku sekundární peněžitě povinnosti od porušování povinností primárních. Žalovaní se také mýlí i v dalších ohledech, tvrdí-li, že konstrukce ust. § 13 uvedeného zákona neumožňuje soudu přihlédnout k okolnostem daného případu. Tak tomu není, protože samotné ustanovení obsahuje několik „moderačních“ prvků. Především, výši pokuty lze určit smlouvou, což samo o sobě svědčí o soukromoprávní povaze

této sankce. Dále pak podle § 13 odst. 1 zákona vzniká povinnost zaplatit pokutu jen v případě, kdy splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nelze spravedlivě požadovat. Žalovaní ovšem žádné spravedlivé důvody, pro které vyúčtování ve lhůtě stanovené zákonem žalobkyni neposkytli, nedoložili. Žalobkyně připomíná, že k podání žaloby přikročila až poté, kdy žalovaný sdělil, že žádné vyúčtování neprovede. Žalobkyně shrnuje, že zákonná regulace pokuty podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. není protiústavní, nýbrž je naopak projevem ústavní zásady vyjádřené v článku 11 odst. 3 Listiny, podle kterého vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na ochranu práv druhých.

7. Pokud jde o věc samu, žalobkyně ve svém vyjádření uvedla, že zákon neumožňuje pronajímateli porušovat jeho povinnosti ve smyslu § 13 zákona č. 67/2013 Sb. jen proto, že dle svých tvrzení postupně „zvyšuje životní standard“ v domě a vytváří nekonfliktní prostředí a projevuje sociální citění. Pokud žalovaní tvrdí, že samotná žalobkyně porušila své povinnosti, když jim údajně neoznámila změnu počtu osob bydlících v bytě, žalovaní toto tvrzení neprokázali, a neprokázali, že by žalobkyně užívala byt v rozporu s nájemní smlouvou. Ke zvýšení počtu osob v bytě nikdy nedošlo, protože příležitostné návštěvy dětí a vnoučat žalobkyně nelze považovat za zvýšení počtu osob. Navíc nejde o to, že žalovaní nepředložili vyúčtování vinou žalobkyně. Jde o to, že žalovaní nepředložili v zákonné lhůtě žádné vyúčtování. Sám žalovaný dokonce uvedl, že tak činil zcela záměrně s cílem zmenšit administrativní zátěž spojenou se správou domu a opakovaně při ústním jednání toto pochybení připustil. Jinou skutečností je, že následně, tj. po podání žaloby vypracované vyúčtování je nesprávné a nepřezkoumatelné, jak na to žalobkyně poukázala. Žalobkyně svůj nárok však časově ohraničila, a to měsícem březnem 2018 a zaplacení pokuty za dobu pozdější již nežádá. Z výše uvedených důvodů proto žalobkyně navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného.
8. Odvolací soud dříve než přezkoumal napadený rozsudek a řízení mu předcházející, zabýval se návrhem žalovaných na přerušování řízení a předložení věci Ústavnímu soudu k posouzení otázky, zda ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. není v rozporu s Ústavou či Listinou základních práv a svobod.
9. Tento návrh žalovaných však odvolací soud neshledal důvodným. V tomto směru se odvolací soud ztotožňuje s argumentací žalobkyně, tj. že v prvé řadě je chybná úvaha žalovaných, že napadená zákonná regulace je porušením jejich vlastnického práva. Pokuta dle § 13 zákona č. 67/2013 není veřejnoprávní sankcí, kterou lze podřadit pod článek 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod, resp., pod článek první dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, v důsledku čehož je možno posuzovat ústavní konformitu této zákonné úpravy. Předmětná pokuta se dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. realizuje v rámci soukromoprávního vztahu, který je založen mezi účastníky nájemní smlouvou, a to pouze tehdy, dojde-li k porušení povinnosti pronajímatele provést vyúčtování. Ostatně pokud se například nájemci ocitnou v prodlení s povinností platit nájemné či zálohy na služby, případně zaplatit nedoplatek na vyúčtování za služby, stíhá je rovněž povinnost stanovená zákonem zaplatit zákonné úroky či poplatky z prodlení. Nelze proto přijmout konstrukci žalobců, že by bylo zasaženo ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. do vlastnického práva pronajímatelů nad rámec základního práva vlastnit majetek. Ostatně sám Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 18. září 2018, sp. zn. III ÚS 2361/18 ust. § 13 odst. 1 zákona o službách aplikoval, a neshledal, že by toto ustanovení bylo jakýmkoli způsobem v rozporu s Ústavou či Listinou základních práv a svobod. Ze všech výše uvedených důvodů proto odvolací soud návrh žalovaných na přerušování řízení zamítl (výrok I. rozsudku odvolacího soudu).

10. Poté odvolací soud z podnětu podaného odvolání přezkoumal napadený rozsudek a řízení mu předcházející podle § 212 a § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných je částečně důvodné.
11. Soud prvního stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatečná skutková zjištění a provedené důkazy hodnotil v souladu s ust. § 132 o. s. ř., když na základě provedení dokazování správně uzavřel, že ze strany žalovaných, co by pronajímatelů, skutečně došlo k neplnění povinnosti dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tj. že neprovedli vyúčtování záloh za služby za léta 2014, 2015 a 2016. Věc z hlediska porušení tohoto ustanovení a na toto porušení navazující zákonné sankce (ve smyslu zakotvené povinnosti pronajímatelů platit denní pokutu ve výši 50 Kč, resp. do konce roku 2015 ve výši 100 Kč) soud prvního stupně věc po právní stránce posoudil, nicméně podle názoru odvolacího soudu není toto právní posouzení zcela správné, a to právě s ohledem na nutnost posoudit každou věc individuálně s ohledem na výklad zásad upravených v Hlavě první Prvního dílu Občanského zákoníku s přihlédnutím k rozhodovací praxi Ústavního soudu, tj. aby při použití a výkladu norem jednoduchého práva obecné soudy postupovaly vždy s přihlédnutím k zásadě proporcionality a racionality a aby rozhodnutí soudu bylo přijímáno s ohledem na obecně sdílenou představu spravedlivého řešení.
12. Podle § 2 odst. 1 občanského zákoníku, každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle slov s tímto příkazem, musím mu ustoupit.
13. Podle § 2 odst. 3 občanského zákoníku, výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Podle § 8 občanského zákoníku zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
14. Jak výše uvedeno, v řízení bylo zjištěno, že žalovaní, coby pronajímatelé, neplnili svou povinnost ve smyslu § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tj. neprovedli vyúčtování a nepředali jej nájemci (žalobkyni). Zároveň však bylo v řízení prokázáno, že za léta 2014 a 2015 nevznikl žalobkyni přeplatek z vyúčtování služeb, nýbrž na její straně vznikl nedoplatek, který žalovaní, coby pronajímatelé, nežádali po žalobkyni k úhradě. O tomto nedoplatku žalobkyně věděla, neboť o této skutečnosti byli nájemníci v domě informováni, a to jednak ústně a jednak vyvěšením na nástěnkou v domě. Tuto skutečnost v řízení potvrdili ostatní nájemníci v domě ve svých svědeckých výpovědích, svědek Zdeněk Š., svědkyně Olga V.. Z výsledku dokazování pak rovněž plyne, že svůj požadavek na provedení vyúčtování za léta 2014, 2015 a 2016 žalobkyně zaslala žalovaným až v dopise ze dne 10. října 2017, nikoli dříve. Z toho plyne, že žalobkyně, coby nájemce od žalovaných, coby pronajímatelů za léta 2014 a 2015 předání vyúčtování za služby nepožadovala. Jak sám soud prvního stupně uvedl, zmíněné ust. § 13 zákona o službách chrání stranu, která pro svůj informační deficit vzniklý absencí každoročního vyúčtování může jen obtížně účinně hájit svá práva před soudem a chránit se tak před možným bezdůvodným úbytkem svého majetku a čelit tak eventuálnímu šikanóznímu jednání pronajímatele, jež by uplatnil nárok za nedoplatek z vyúčtování služeb před soudem za delší období kumulativně. S tímto závěrem odvolací soud bezesbýtku souhlasí, nicméně k takovému následku v uvedené věci nedošlo. Jak výše uvedeno za léta 2014 a 2015 žalobkyni vznikl nedoplatek na službách, jehož úhradu žalovaní, coby pronajímatelé bezprostředně nepožadovali a naopak sdělili nájemcům v domě, že tento nedoplatek na energiích uhradí z vlastních prostředků. Z toho tedy plyne, že porušením povinnosti žalovanými předat a vypracovat vyúčtování služeb, nedošlo k nežádoucímu sociálnímu dopadu na žalobkyni, coby nájemkyni.

15. Lze rovněž souhlasit, že zde právní úprava s porušením zákonného příkazu předložit vyúčtování spojuje vznik právní odpovědnosti, vyjádřené v tomto případě povinností k úhradě pokuty. Zákon se tak snaží v rámci prevence odradit pronajímatele od neplnění zákonných povinností. Na druhou stranu však je nutno při uložení zákonem stanovené sankce přihlídnout právě ke smyslu a účelu, pro který byla zákonná úprava přijímána. Toto je nutno vždy vyložit v souladu se zásadami proporcionality a racionality a nelze aplikovat doslovné znění zákona v případě, že by toto doslovné znění zákona mělo za následek zjevně nespravedlivé rozhodnutí. Při aplikaci ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tj. při aplikaci sankce - pokuty - za každý den prodlení ze strany pronajímatele provést vyúčtování a předat jej nájemci do 30. dubna následujícího kalendářního roku ve smyslu § 7 odst. 1 tohoto zákona, je dle názoru odvolacího soudu vždy nutno posoudit, zda nesplněním této povinnosti mohla nájemci vzniknout újma. Je sice pravdou, že skutečnost, že poskytovatel služeb doručí řádné vyúčtování s prodlením, nemá vliv na povinnost uhradit případný nedoplatek z něj vyplývající, avšak nepředložením a nepředáním vyúčtování nájemci se nájemce nedostává do prodlení až do okamžiku, kdy takovéto vyúčtování je skutečně nájemci řádně předáno. Za situace, kdy nájemci vznikne na službách nedoplatek a tento nedoplatek není pronajímatelem ani v budoucnu po nájemci požadován, což se stalo v daném případě, (žalování, coby pronajímatel zaplacení nedoplatku nikdy po žalobkyni nepožadovali, a naopak nedoplatek, který vznikl všem nájemcům na spotřebovaných energiích, zaplatili dodavatelům žalování z vlastních prostředků), nemůže požadavek žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty za léta 2014 a 2015 považovat odvolací soud za spravedlivý. Jak výše uvedeno žalobkyně vypracování vyúčtování za léta 2014 a 2015 poprvé požadovala až v roce 2017, nikoli dříve, a to s vědomím, že jí vlastně předáním vyúčtování žádná povinnost k úhradě nedoplatku nehrozí, neboť toto žalování veřejně ve vztahu ke svým nájemcům deklarovali, což bylo prokázáno jejich svědeckými výpověďmi.
16. Dle názoru odvolacího soudu by tedy bylo v rozporu se smyslem obecně chápané spravedlnosti, aby žalování byli povinni žalobkyni uhradit pokuty za nepředání vyúčtování za rok 2014 a 2015, kdy nepředáním tohoto vyúčtování žádná újma žalobkyni nevznikla, nevznikla jí žádná povinnost zpětně dopláct případný nedoplatek, když tento nedoplatek nebyl žalovanými požadován a ani žalobkyně vyúčtování do 10. října 2017 za uvedené roky nežádala. Jak je uvedeno v ust. § 2 odst. 3, výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Zvláštním případem zneužití práva je pak šikana jako chování, jímž se právo zneužívá zatím určujícím účelem, aby druhé straně byla způsobena škoda. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014 uvedl, že „zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkce principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáváno, ačkoli nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany“. Z tohoto důvodu je sankcí za zneužití práva odmítnutí právní ochrany takového výkonu práva. Je-li k ochraně oprávněného subjektu za porušení povinností druhou stranou stanovena zákonem sankce, pak výše této sankce nemůže být v hrubém nepoměru k porušení povinností povinnou stranou.
17. Pokud soud žalobkyni přiznal zákonem stanovenou sankci za léta 2014 a 2015 v celkové výši 97 450 Kč, pak je to v hrubém nepoměru k tomu, co porušením povinností ze strany žalovaných vzniklo žalobkyni za újmu, resp. k tomu, že v daném období žádná újma žalobkyni nevznikla a ani vzniknout nemohla. O tom, že jí újma vzniknout nemohla, věděla sama žalobkyně tím,

že v uvedeném období na porušení povinností předat jí řádné vyúčtování žalované žádným způsobem neupozornila.

18. Jiná situace je však ohledně povinnosti vypracovat a předat vyúčtování za rok 2016. V tomto období vznikl žalobkyni přeplatek a měla tak právo na jeho vyplacení od 1. května 2017, neboť žalovaným vznikla povinnost předat jí vyúčtování do 30. 4. 2017. V roce 2017, konkrétně pak v říjnu, jak výše uvedeno, žalobkyně na povinnost předat jí vyúčtování služeb žalované upozornila a vyzvala je k tomu. Tuto povinnost žalovaní splnili až 17. 3. 2018. Bylo tak na žalovaných, aby, pokud nesplnili předat vyúčtování do 30. dubna roku 2017, toto splnili neprodleně poté, co si již byli vědomi požadavku žalobkyně na řádné předání vyúčtování. Skutečnost, že došlo k navýšení pokuty za rok 2016 až na 15 200 Kč, pak již nikterak soud nemůže zohlednit, neboť žalobkyni včasným nepředáním vyúčtování vznikla újma v podobě opožděného doplacení přeplatku ze strany žalovaných, a je proto namístě, aby sankci za rok 2016 již žalovaní žalobkyni uhradili. Za období od 1. května 2017 do 31. prosince 2017 jde o 245 dní prodlení po 50 korunách, tj. v částce 12 250 Kč a za období od ledna 2018 do 28. února 2018, tj. do doby, do které žalobkyně úhradu pokuty požaduje - 59 dní prodlení po 50 korunách, činí pokuta 2950 Kč, celkem tedy 15 200 Kč.
19. Ze všech výše uvedených důvodů proto odvolací soud postupoval ve vztahu k částce 15 200 Kč s příslušenstvím podle § 219 o. s. ř. a v tomto rozsahu rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, pokud se jedná o zbývajících 97 450 Kč jako pokutu za roky 2014 a 2015, pak ohledně této částky s příslušenstvím odvolací soud postupoval podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a rozsudek soudu prvního stupně v tomto rozsahu změnil a žalobu zamítl (výrok II. rozsudku odvolacího soudu).
20. O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 2 o. s. ř. za použití § 150 o. s. ř. a procesně převážně úspěšným žalovaným odvolací soud právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů nepřiznal. K tomuto postupu přikročil odvolací soud právě s ohledem na úvahu o potřebnosti snížit zákonem stanovenou sankci, tj. s ohledem na okolnosti tohoto případu, když z jedné strany šlo o požadavek žalobkyně, který lze hodnotit za léta 2014, 2015 za rozporný s dobrými mravy, na druhou stranu však nelze přehlédnout, že to byli žalovaní, kteří porušili svou povinnost předepsanou jim ust. § 7 odst. 1 a § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tj. nevypracovali a nepředali žalobkyni řádné vyúčtování do 30. dubna toho, kterého kalendářního roku. Bylo by tedy nespravedlivé, aby s ohledem na danou situaci byla převážně procesně úspěšným žalovaným přiznána náhrada nákladů řízení ve vztahu k žalobkyni, které bylo zákonné právo odepřeno pro jeho výkon v rozporu s dobrými mravy. Odvolací soud proto rozhodl ve smyslu § 150 o. s. ř. o nepřiznání žalovaným náhrady nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Poučení:

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

Praha 4. června 2019

Mgr. Martin Jachura v.r.
předseda senátu