



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Aleše Nezdařila a soudkyň Mgr. Markéty Jiráskové a JUDr. Blanky Trávníkové ve věci

žalobkyně: **O. N.**, narozená dne xxx
bytem xxx, xxx
zastoupená advokátem JUDr. Vladimírem Szabo
sídlem Jeremenkova 1021/70, 147 00 Praha 4

proti

žalovaným: 1. **P. Z.**, narozený dne xxx
bytem xxx, xxx
2. **M. Č.**, narozená dne xxx
bytem xxx, xxx
oba zastoupeni advokátem JUDr. Markem Hlaváčem
sídlem Akademická 663/5, 108 00 Praha 10

o zaplacení 180 100 Kč a o povinnost předložit vyúčtování a další doklady,

k odvolání žalobkyně a žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 8. září 2021, č. j. 11 C 76/2020-163,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II. **mění** částečně tak, že žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni částku 146 350 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku; ve zbývajících částech výroku II., kterým byla žaloba o zaplacení částky 33 750 Kč zamítnuta, a ve výroku V. se rozsudek **potvrzuje**.
- II. Odvolání žalobkyně proti výroku I. rozsudku soudu I. stupně se **odmítá**.
- III. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů 66 615 Kč k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Vladimíra Szabo, advokáta, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Hájková

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem uložil soud I. stupně žalovaným povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni 68 000 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu v rozsahu, v němž se žalobkyně na žalovaných domáhala zaplacení 180 100 Kč (výrok II.), uložil žalovaným povinnost společně a nerozdílně žalobkyni předat vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru o velikosti 42,62 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx, v katastrálním území xxx, obec Praha, za období kalendářních roků 2017, 2018 a 2019, a to do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.), zamítl žalobu v rozsahu, v němž se žalobkyně na žalovaných domáhala předání vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru o velikosti 42,62 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx, v katastrálním území xxx, obec Praha, za období kalendářních roků 2015 a 2016 (výrok IV.), zamítl žalobu v rozsahu, v němž se žalobkyně na žalovaných domáhala předání všech protokolů o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do nebytového prostoru o velikosti 42,62 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx, v katastrálním území xxx, obec Praha, provedených v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019 (výrok V.), rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok VI.) a uložil žalobkyni povinnost zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 8 doplatek soudního poplatku ve výši 12 000 Kč, na bankovní účet č. 3703-22526011/0710, variabilní symbol 1111007620, a to do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok VII.).
2. Rozhodl tak o žalobě, kterou se žalobkyně po žalovaných domáhala jednak zaplacení pokuty ve výši 248 100 Kč za nesplnění povinnosti žalovanými předat žalobkyni včas řádné vyúčtování nákladů a záloh na služby - plnění spojená s užíváním nebytového prostoru sestávajícího ze tří místností o velikosti 42,62 m² ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. xxx, v katastrálním území xxx, obec Praha (dále i jen „předmětný nebytový prostor“ nebo „nebytový prostor“) za roky 2015 až 2019, dále uložení povinnosti žalovaným předat žalobkyni vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru za roky 2015 až 2019 a nakonec uložení povinnosti žalovaným předat žalobkyni všechny protokoly o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do nebytového prostoru v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019.
3. Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že mezi žalobkyní, jako bývalou nájemkyní, a žalovanými, jako bývalými pronajímateli, existoval v době od 1. 7. 2015 do 31. 10. 2019 nájem předmětného nebytového prostoru v domě č. p. xxx, v kterém se nacházely byty i nebytové prostory. Zálohy na služby spojené s nájmem byly sjednány ve výši 2 000 Kč měsíčně a vyúčtování mělo být prováděno jednou za kalendářní rok vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku, o dodávce elektrické energie či plynu nic ujednáno nebylo. Nájem byl skončen dohodou stran ke dni 31. 10. 2019, v níž bylo uvedeno, že stav elektroměru, plynu, topení bude doúčtován účetní do 1 měsíce po předání, k čemuž došlo téhož dne.
4. Soud I. stupně dále zjistil, že Z. Z. (zástupce žalovaných) vyhotovil pět faktur označených č. FAV1600017, FAV1700019, FAV1800008, FAV1900014 a FAV2000003 vydaných na společnost xxx (nájemce jiných nebytových prostor v domě č. p. xxx), kterými vyúčtoval zálohy a náklady na služby za roky 2015 až 2019; faktury neměly přílohy a není z nich seznatelné, jakým způsobem se dospělo k částkám uváděných nákladů na jednotlivé služby; je z nich seznatelná výše záloh zaplacených v jednotlivých letech, a to 144 000 Kč, 144 000 Kč, 144 000 Kč, 243 000 Kč a 138 000 Kč. Z uvedených faktur žádným způsobem nevyplývalo, že by účtované služby zahrnovaly též služby dodávané žalobkyni. Ve faktuře č. FAV1600017 vztahující se k roku 2015 není nijak patrné, že by se projevilo započítání nájmu předmětného nebytového prostoru žalobkyní, k němuž došlo až v průběhu roku (od 1. 7. 2015). Stejně tak ve faktuře č. FAV2000003 vztahující se k roku 2019 není nijak patrné, že by se projevilo skončení nájmu předmětného nebytového prostoru žalobkyní, k němuž došlo v průběhu roku ke dni 31. 10. 2019.

5. Soud I. stupně dále vyšel z toho, že Z. Z. následně vyhotovil pět faktur označených č. FAV1500060, FAV1600044, FAV1700044, FAV1800038 a FAV1900034 vydaných na jméno žalobkyně, kterými vyúčtoval zálohy a náklady na služby za roky 2015 až 2019; faktury neměly přílohy a není z nich seznatelné, jakým způsobem se dospělo k částkám uváděných nákladů na jednotlivé služby; je z nich seznatelná výše záloh zaplacených v jednotlivých letech, a to 8 000 Kč, 24 000 Kč, 24 000 Kč, 24 000 Kč a 20 000 Kč. Uvedené faktury se žalobkyni dostaly do rukou teprve na začátku roku 2020.
6. Nakonec soud I. stupně zjistil, že Z. Z. vyhotovil další verzi tří faktur označených č. FAV1700044, FAV1800038 a FAV1900034 vydaných na jméno žalobkyně, kterými vyúčtoval zálohy a náklady na služby za roky 2017 až 2019 a zaslal je žalobkyni dne 16. 8. 2021; zásilka jí byla doručena dne 17. 8. 2021. Účtované částky v této verzi faktur byly rozdílné oproti předešlé verzi faktur, lišil se i výsledný přeplatek či nedoplatek; podle této verze faktur byly za rok 2017 vyúčtovány náklady na služby ve výši 27 612 Kč, za rok 2018 ve výši 26 448 Kč a za rok 2019 ve výši 13 939 Kč; odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor a vodné a stočné byly rozúčtovány podle počtu osob, zatímco spotřeba elektřiny a plynu byla rozúčtována poměru plochy předmětného nebytového prostoru k ploše celého 2. nadzemního podlaží.
7. Soud I. stupně měl za zjištěné, že žalobkyně zastoupená svým synem M. M. (jednatelem společnosti xxx, v níž byla v minulosti jednatelkou žalobkyně a JUDr. Vladimír Szabo) vyzvala žalované výzvou ze dne 18. 6. 2020 mj. k vyúčtování služeb za roky 2015 až 2019, na což žalovaní reagovali dopisem ze dne 29. 6. 2020, že vyúčtování již byla žalobkyni doručena. Právní zástupce žalobkyně opakovaně žádal žalované dopisy ze dne 8. 7., 16. 8. a 30. 8. 2020 o předložení vyúčtování za roky 2015 až 2020 s doložením doručení žalobkyni. Žalovaní žalobkyni vyúčtování 2015 a 2016 dosud nepředali; listiny považované žalovanými za vyúčtování 2017 až 2019 předali žalobkyni a v průběhu řízení v srpnu 2021.
8. Soud I. stupně vysvětlil, z jakého důvodu neprovedl ostatní účastníky označené důkazy. Mimo jiné uvedl, že neprovedl důkaz výslechem M. M., S. Š. a Z. Z., který byl žalovanými navržen k prokázání, že existovala dohoda, že služby nebudou vyúčtovávány žalobkyni, ale společnosti xxx, a že se tak skutečně stalo, neboť z nájemní smlouvy vyplynul pravý opak, tedy že žalobkyně měla hradit služby samostatně a jí měly být vyúčtovávány. Navíc z faktur vystavených na společnost xxx nelze vůbec seznat, že by zahrnovaly náklady na služby dodané žalobkyni či zálohy, které měla žalobkyně platit. Soud I. stupně dodal, že i kdyby bylo výslechem jmenovaných svědků prokázáno, že se strany a společnost xxx dohodly, že služby dodávané žalobkyni budou účtovány uvedené společností a jí hrazeny, z faktur vůbec neplyne, že by do nich byly služby dodávané žalobkyni zahrnuty a jak. Nebylo by tedy stejně možno dovodit, že služby dodávané do předmětného nebytového prostoru užívaného žalobkyní byly tímto způsobem skutečně vyúčtovány.
9. Na podkladě těchto skutkových zjištění soud I. stupně uzavřel s odkazem na § 1 odst. 2, § 2, § 5, § 7 odst. 1 a 2, § 8 a § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, § 607, § 609 větu první, § 610 odst. 1 větu první, § 611 větu první, § 619, § 629 odst. 1, § 2048 až 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále i jen „o. z.“), že žaloba je částečně důvodná.
10. Soud I. stupně nejprve uvedl, že žalovaným jako poskytovatelům služeb dle § 2 písm. a) bod 1 zákona č. 67/2013 Sb. vznikla za období, kdy mezi stranami trval nájem předmětného nebytového prostoru, povinnost vyúčtovat žalobkyni jako příjemci služeb dle § 2 písm. b) bod 1 téhož zákona skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, a to vždy do 30. 6. následujícího roku ve smyslu § 2 písm. c) cit. zák. a čl. 4 nájemní smlouvy.
11. Soud I. stupně konstatoval, že pokud šlo o vyúčtování 2015 a 2016, pak faktury č. FAV1500060 a FAV1600044 nesplňují ani základní předpoklady stanovené § 7 zákona č. 67/2013 Sb., neboť z nich není nijak seznatelné, jak se dospělo k částkám nákladů na jednotlivé služby, a výsledek

výpočtu není zřejmý ani kontrolovatelný. Příjemci služeb by v podstatě nezbylo než se zcela spolehnout na tvrzené údaje bez možnosti jakéhokoli ověření. K vyúčtováním 2017 až 2019 soud I. stupně uvedl, že posuzoval poslední verzi faktur č. FAV1700044, FAV1800038 a FAV1900034, doručených žalobkyni v srpnu 2021, včetně jejich příloh. Ani uvedené faktury dle soudu I. stupně nesplňují zákonné požadavky, neboť způsob rozúčtování služeb neodpovídal § 5 zákona č. 67/2013 Sb. Soud I. stupně proto i s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu (rozsudky ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1528/2020, nebo ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2998/2020) uzavřel, že veškeré výše uvedené faktury nelze považovat za souladné se smlouvou a citovanými právními předpisy, tudíž nešlo o řádná vyúčtování a žalovaní svou povinnost, a to za žádný z roků 2015 až 2019, dosud nesplnili.

12. Soud I. stupně nicméně dospěl na základě námitky promlčení vznesené žalovanými k závěru, že pokud jde o vyúčtování 2015 a vyúčtování 2016, je právo žalobkyně domáhat se těchto vyúčtování promlčeno. Vyúčtování mělo být dle smlouvy provedeno nejpozději do 30. 6. následujícího roku, tedy do 30. 6. 2016, resp. do 30. 6. 2017, následujícím dnem se žalobkyně mohla domáhat vyúčtování soudní cestou. Tříletá promlčecí lhůta uplynula dne 1. 7. 2019, resp. dne 30. 6. 2020, obojí před podáním žaloby dne 3. 12. 2020.
13. Soud I. stupně proto uložil žalovaným povinnost předat žalobkyni vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru za období kalendářních roků 2017, 2018 a 2019 (výrok III.); jinak žalobu o předání vyúčtování za období kalendářních roků 2015 a 2016 zamítl (výrok IV.).
14. Soud I. stupně dále uzavřel, že s ohledem na to, že žalovaní porušili svou povinnost předat vyúčtování ve vztahu ke všem vyúčtováním za roky 2015 až 2019, vznikla jim podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. povinnost zaplatit žalobkyni pokutu, a to v zákonné sazbě 50 Kč za každý započatý den prodlení, neboť nebylo nikým tvrzeno ani v řízení zjištěno, že by byla ujednána jiná výše. Soud I. stupně též s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu připomněl, že nárok nájemce na pokutu za neprovedení vyúčtování nezávisí na výsledku vyúčtování a na pokutu se použijí ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až 2051 o. z. (rozsudky ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, nebo ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2178/2020).
15. Soud I. stupně konstatoval, že žalobkyni vzniklo právo na zaplacení pokuty v jí požadované výši 248 100 Kč, tj. za vyúčtování 2015 ve výši 84 000 Kč (1 680 dnů od 1. 7. 2016 do 5. 2. 2021), za vyúčtování 2016 ve výši 65 750 Kč (1 315 dnů od 1. 7. 2017 do 5. 2. 2021), za vyúčtování 2017 ve výši 47 500 Kč (950 dnů od 1. 7. 2018 do 5. 2. 2021), za vyúčtování 2018 ve výši 29 250 Kč (585 dnů od 1. 7. 2019 do 5. 2. 2021) a za vyúčtování 2019 ve výši 21 600 Kč (433 dnů od 1. 12. 2019 do 5. 2. 2021).
16. Soud I. stupně se poté zabýval návrhem žalovaných na snížení pokuty (§ 2051 věta první o. z.) a dospěl k závěru, že s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti je její snížení namístě. Dle soudu I. stupně hodnota a význam zajišťované povinnosti v tomto případě souvisí s tím, do jaké míry je nájemce neprovedením vyúčtování majetkově nepříznivě zasažen. Pokud by mu měl vzniknout nedoplatek, není fakticky zasažen téměř vůbec (při řádném provedení vyúčtování by na tom byl hůře s ohledem na vznik povinnosti uhradit rozdíl pronajímateli, než když není provedeno), jeho újma spočívá pouze v nejistotě, že nemá s pronajímatelem „uzavřený účet“. Pokud by mu měl vzniknout přeplatek, je maximální újma nájemce rovna výši záloh, které zaplatil (kdyby byly náklady nulové, což je pro nájemce nejlepší hypoteticky možný výsledek, byl by mu pronajímatel povinen vrátit veškeré zálohy, ale nic více). Soud I. stupně zároveň neměl za to, že by zde pokuta měla narůstat donekonečna.
17. V souvislosti s vyúčtováním za roky 2017 až 2019, přistoupil soud I. stupně ke snížení pokuty na částku rovnou zálohám, které žalobkyně za tato období hradila, tj. 24 000 Kč za rok 2017, 24 000 Kč za rok 2018 a 20 000 Kč za rok 2019. Uvedl, že jde o maximální částku, na kterou by žalobkyni mohlo vzniknout právo na případných přeplatcích, když je spíše pravděpodobně, že skutečná výše

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Hájková

nákladů na služby nebyla nulová. Tato výše sankce pro žalované není dle soudu I. stupně vůči žalobkyni nespravedlivá a zároveň je přiměřeně reagující na porušení povinností žalovanými.

18. Co se týká pokuty za neprovedení vyúčtování za roky 2015 a 2016, přihlédl soud I. stupně k tomu, že nárok na provedení vyúčtování za uvedené roky se promlčel (naopak celý nárok na zaplacení pokuty za promlčený neshledal; připustil promlčení části tohoto nároku za období do 3. 12. 2017, tj. data odpovídajícího třem letům před podáním žaloby), a v důsledku toho pozbyla pokutou zajišťovaná povinnost na hodnotě a významu. Soud I. stupně uvedl, že žalobkyně více než tři roky vyúčtování za uvedené roky nepožadovala, bylo by tak hrubě nepřiměřené, aby žalovaní byli povinni platit jakoukoli pokutu. Soud I. stupně proto přistoupil ke snížení pokuty za neprovedení vyúčtování 2015 a 2016 na nulovou výši, nejsa limitován výší vzniklé škody (žádná nebyla nikým tvrzena ani v průběhu řízení zjištěna).
19. Soud I. stupně z uvedených důvodů uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně žalobkyni pokutu ve výši 68 000 Kč (výrok I.), ve zbývající části, kterou se žalobkyně po žalovaných domáhala zaplacení pokuty ve výši 180 100 Kč, žalobu zamítl (výrok II.).
20. K nároku na předání protokolů (zápisů) o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do předmětného nebytového prostoru soud I. stupně uvedl, že ze žádného ustanovení hmotného práva neplyne, že by pronajímatel měl povinnost takovéto protokoly mít a nájemci předat. Soud I. stupně poukázal na to, že již povinnost k provedení řádného vyúčtování je sama o sobě rozsáhlá, když vyúčtování má zahrnovat náležitosti potřebné k prověření jeho správnosti. Vedle toho existuje i povinnost jednotlivé náklady doložit konkrétními podklady, např. fakturami dodavatelů apod. (§ 8 zákona č. 67/2013 Sb.). Nájemce či jiný příjemce služeb má tedy dostatečné právo na kontrolu vyúčtování podle podkladů. Uvedené však nelze dle soudu I. stupně vykládat tak, že nájemce může vyžadovat i dokumenty, které pokud vůbec vznikly, mohou být jen interními dokumenty dodavatele určitého plnění (např. zápis o odečtu elektroměru může být interním dokumentem dodavatele elektřiny) a pronajímatel je vůbec nemusí mít k dispozici. Je ostatně obvyklé, že pronajímatelé od dodavatelů dostávají faktury, které sice běžně obsahují číselné údaje z odečtů, avšak nikoli zápisy o takových odečtech. Žalovaní se k ničemu takovému nezavázali ani smluvně v nájemní smlouvě. S ohledem na uvedené skutečnosti soud I. stupně žalobu ohledně uvedeného nároku jako nedůvodnou zamítl (výrok V.).
21. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud I. stupně s poukazem na § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“). Uvedl, že žalobkyně byla úspěšná, pokud jde o část požadované pokuty, zčásti byla neúspěšná. Dále byla úspěšná pouze zčásti ohledně povinnosti k předání vyúčtování (uspěla co do tří vyúčtování z pěti, ve zbytku byla žaloba zamítnuta). Nakonec byla neúspěšná co do nároku na předání protokolů o odečtech. Soud I. stupně proto dospěl k závěru, že tomuto výsledku řízení nejspravedlivěji odpovídá vyslovit, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo (výrok VI.).
22. Soud I. stupně nakonec rozhodl o uložení povinnosti žalobkyni doplatit soudní poplatek za žalobu ve výši 12 000 Kč postupem podle § 9 odst. 4 písm. a), odst. 6 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o soudních poplatcích“). Uvedl, že žalobkyni původně vyměřil soudní poplatek za žalobu ve výši 12 405 Kč podle položky 1 bod 1 písm. b) sazebníku poplatků, který odpovídal pouze nároku na zaplacení pokuty ve výši 248 100 Kč. Vzhledem k teprve postupnému vyjasnění předmětu řízení, které zahrnuje dalších šest relativně samostatných nároků, které nemají charakter peněžitého plnění, je žalobkyně povinna zaplatit soudní poplatek po 2 000 Kč za každý z těchto šesti nároků podle položky 4 bod 1 písm. c) sazebníku poplatků, celkem tedy dalších 12 000 Kč (výrok VII.).
23. Rozsudek soudu I. stupně napadli včasným a přípustným odvoláním všichni účastníci řízení.
24. Žalobkyně napadla rozsudek soudu I. stupně ve výrocích I., II., V. a VI. Žalobkyně zejména nesouhlasila se snížením pokuty na částku 68 000 Kč, jak učinil soud I. stupně. Poukázala na svůj pokročilý věk a na nejistotu, zda bude nucena doplácet náklady na služby, kdy při vyšší částce by Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Hájková

to pro ni mohla být velice stresující záležitost. Uvedla, že na prodlení žalovaných s provedením vyúčtování neměla žádný vliv a že přiznaná nízká pokuta je v rozporu jednak s ochranou žalobkyně jako slabší strany (nájemce), jakož i s dobrými mravy. Žalobkyně dále nesouhlasila se zamítnutím jejího nároku na předání všech protokolů o odečtech energií s tím, že by tak byla i do budoucna vyloučena její možnost zkontrolovat údaje obsažené ve vyúčtování. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. tak, že žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni 248 100 Kč, výrok II. rozsudku zruší, výrok V. rozsudku změní tak, že žalobě vyhová a uloží žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni náklady řízení.

25. Žalovaní napadli rozsudek soudu I. stupně ve výroku VI. o nákladech řízení s odůvodněním, že byli v řízení úspěšnější než žalobkyně. Uvedli, že obsahem žaloby byly tři samostatné žalobní návrhy, a to: 1) předložení vyúčtování, 2) předání všech protokolů o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do nebytového prostoru, a 3) zaplacení pokuty. Soud I. stupně správně uzavřel, žalobkyně měla co do předložení vyúčtování úspěch ve věci 60 % (3 z 5 vyúčtování), co do povinnosti předat všechny protokoly o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do nebytového prostoru 0 % (zcela zamítnuto) a co do zaplacení pokuty 27,4 % (68 000 Kč z 248 100 Kč). Žalovaní navrhli, aby odvolací soud změnil výrok VI. rozsudku soudu I. stupně tak, že jim náhradu nákladů řízení v rozsahu jejich úspěchu přizná, a aby jim byly přiznány náklady odvolacího řízení.
26. Nejprve se odvolací soud zabýval přípustností odvolání a shledal, že k podání odvolání proti výroku ad I. rozsudku soudu I. stupně nemá žalobkyně subjektivní legitimaci, neboť uvedeným výrokiem bylo soudem I. stupně vyhověno jejímu návrhu. Odvolací soud proto odvolání žalobkyně proti výroku ad I. rozsudku soudu I. stupně, jako odvolání účastníka, který není k odvolání oprávněn, výrokiem III. odmítl postupem podle § 218 písm. b) o. s. ř.
27. Odvolací soud následně přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně v rozsahu podaných odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že částečně důvodné je pouze odvolání žalobkyně.
28. Odvolací soud po přezkumu napadeného rozsudku konstatuje, že soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, z kterých čerpal správná skutková zjištění (odst. 7. – 15. rozsudku soudu I. stupně). Řádně se též vypořádal s tím, z jakých důvodů neprovedl veškeré účastníky navržené důkazy (odst. 17. – 20. rozsudku soudu I. stupně). Se skutkovými závěry soudu I. stupně se odvolací soud jako správnými zcela ztotožňuje a v podrobnostech na ně pro stručnost odůvodnění svého rozhodnutí odkazuje.
29. Soud I. stupně posoudil správně po stránce právní nárok žalobkyně na zaplacení pokuty za nepředložení vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby v souvislosti s užíváním předmětného nebytového prostoru za roky 2015 až 2019, když aplikoval § 7 a § 13 zákona č. 67/2013 Sb. Je též správný jeho závěr o tom, že nárok žalobkyně na zaplacení požadované pokuty v celkové výši 248 100 Kč za požadované období vznikl.
30. Žalovaní uplatnili námitku promlčení uvedeného nároku (§ 610 odst. 1 věta první o. z.), kterou se soud I. stupně ne zcela důsledně zabýval, proto odvolací soud uvádí následující:
31. Žalovaní měli povinnost doručit žalobkyni vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby 1 x za rok nejpozději do 30. 6. následujícího roku, v posledním období do 30. 11. 2019 /smlouva o pronájmu nebytových prostor ze dne 1. 7. 2015, dohoda o skončení nájmu ze dne 24. 10. 2019, § 2 písm. c) zákona č. 67/2013 Sb./, této své povinnosti nedostáli ani ke dni rozhodování soudu I. stupně (tj. 8. 9. 2021), pokutu žalobkyně požaduje do 5. 2. 2021.
32. Nárok na zaplacení pokuty podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. je majetkovým právem, které se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě (§ 611 věta první, § 629 odst. 1 o. z.), která začne běžet ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé u orgánu veřejné moci (§ 619 odst. 1 o. z.).

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Hájková

33. Žalobkyně se domáhala zaplacení pokuty v celkové výši 248 100 Kč, z toho ve výši 84 000 Kč za nepředložení vyúčtování za rok 2015 za období od 1. 7. 2016 do 5. 2. 2021, ve výši 65 750 Kč za nepředložení vyúčtování za rok 2016 za období od 1. 7. 2017 do 5. 2. 2021, ve výši 47 500 Kč za nepředložení vyúčtování za rok 2017 za období od 1. 7. 2018 do 5. 2. 2021, ve výši 29 250 Kč za nepředložení vyúčtování za rok 2018 za období od 1. 7. 2019 do 5. 2. 2021 a ve výši 21 600 Kč za nepředložení vyúčtování za rok 2019 za období od 1. 12. 2019 do 5. 2. 2021. Žalobu o její zaplacení podala soudu dne 3. 12. 2020, nárok je promlčen za období předcházející den 3. 12. 2017. Nepromlčená část nároku na zaplacení pokuty činí 214 350 Kč (tj. 2 x 1160 dní x 50 Kč za prodlení s vyúčtováním za roky 2015 a 2016 v období od 3. 12. 2017 do 5. 2. 2021 ve výši 2 x 58 000 Kč; nároky na zaplacení pokuty za prodlení s vyúčtováním za roky 2017 až 2019 promlčeny nejsou ani částečně).
34. Odvolací soud tak shledal částečně důvodnou žalovanými uplatněnou námitku promlčení nároku na zaplacení smluvní pokuty, a to ve výši 33 750 Kč (248 100 Kč mínus 214 350 Kč), zamítnutí žaloby v tomto rozsahu soudem I. stupně bylo správné, proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v části výroku II., kterým byla žaloba o zaplacení částky 33 750 Kč zamítnuta, postupem podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.
35. Soud I. stupně se dále správně zabýval návrhem žalovaných na snížení pokuty (§ 2051 o. z.). Vyšel přitom z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, dle kterého se na pokutu za neprovedení vyúčtování podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. použijí ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až § 2051 o. z. Dle názoru odvolacího soudu však v uvedené věci nejsou pro moderaci pokuty žádné důvody.
36. Podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
37. Podle § 13 odst. 2 věty třetí zákona č. 67/2013 Sb. nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.
38. Podle § 2051 věty první 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.
39. Odvolací soud připomíná ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu k otázce posuzování přiměřenosti smluvní pokuty a možnosti její moderace (podle tehdy platné právní úpravy obsažené v § 301 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, která byla s účinností od 1. 1. 2014 převzata do § 2051 o. z.), z které vyplývají mimo jiné závěry, že předpokladem pro moderaci smluvní pokuty je závěr o tom, že smluvní pokuta byla sjednána v nepřiměřené výši (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2010, sp. zn. 23 Cdo 231/2010), že na nepřiměřenost smluvní pokuty nelze usuzovat z její celkové výše, je-li důsledkem dlouhodobého prodlení a s tím spojeného jejího navyšování, jde-li o jinak přiměřenou denní procentní sazbu smluvní pokuty (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2016, sp. zn. 23 Cdo 1749/2015), že při hodnocení přiměřenosti smluvní pokuty nelze přihlížet ke skutečnostem, které nastaly po jejím sjednání (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2011, sp. zn. 23 Cdo 2192/2009) nebo že k moderaci smluvní pokuty nedochází s účinky ex nunc, nýbrž ex tunc, tj. k okamžiku ujednání o smluvní pokutě (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2018, sp. zn. 31 Cdo 927/2016, uveřejněný pod číslem 55/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní).

40. Pokud jde o posouzení přiměřenosti pokuty v tomto konkrétním případě, pak je třeba zdůraznit, že jde o pokutu stanovenou zákonem, proto se soud nemůže zabývat tím, zda je či není stanovena nepřiměřeně vysoko. Hodnota a význam zajišťované povinnosti byla totiž posouzena již zákonodárcem. Zároveň na nepřiměřenost smluvní pokuty nelze usuzovat z její celkové výše (zde 214 350 Kč), která je pouhým důsledkem dlouhodobého prodlení žalovaných s plněním své zákonné povinnosti. V řízení bylo prokázáno, že žalovaní svou zákonnou povinnost provést řádné vyúčtování za roky 2015 až 2019 nesplnili ani ke dni rozhodování soudu I. stupně, přičemž je nerozhodné, zda je o vyúčtování žalobkyně žádala či nikoliv. Nárok na pokutu vzniká již samotným uplynutím lhůty k provedení vyúčtování, výsledek vyúčtování na něj nemá žádný vliv. Je též nepodstatné, zda žalobkyni vznikla v důsledku neprovedení vyúčtování jakákoliv újma. Pokud žalovaní tvrdili, že vyúčtování bylo na žádost žalobkyně i s ohledem na její vyšší věk prováděno prostřednictvím společnosti xxx (společnost jejího syna), pak žalobkyně jejich tvrzení popřela. Navíc i vyúčtování zasílaná společnosti xxx byla soudem I. stupně shledána jako vadná, mimo jiné z nich ani nebylo zřejmé, zda a jaké služby byly vyúčtovány žalobkyni.
41. Povinnost k úhradě pokuty nevzniká dle § 13 odst. 1 poslední části věty zákona č. 67/2013 Sb. pouze ve dvou případech: 1) jestliže by splnění povinnosti provést vyúčtování a doručit je nájemci ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo 2) jestliže k nesplnění lhůty došlo zaviněním nájemce. Ani tyto důvody však nebyly v dané věci naplněny.
42. Odvolací soud s ohledem na výše uvedené skutečnosti uzavírá, že žalobkyně má vůči žalovaným právo na zaplacení pokuty a nepředložení vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby v souvislosti s užíváním předmětného nebytového prostoru za roky 2015 až 2019 v celkové výši 214 350 Kč. Soud I. stupně již žalovaným uložil povinnost zaplatit žalobkyni 68 000 Kč, k úhradě zbývá částka 146 350 Kč.
43. Odvolací soud proto postupem podle 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku II. částečně tak, že žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni částku 146 350 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
44. Soud I. stupně nakonec rozhodl správně, když výrokem V. rozsudku zamítl žalobu v části, kterou se žalobkyně po žalovaných domáhala předání všech protokolů o odečtech hodnot na všech zařízeních na kontrolu spotřeby elektrické energie, plynu a vody dodávaných do předmětného nebytového prostoru provedených v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019, neboť tento požadavek nemá oporu v hmotném právu. Nájemce má podle § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. pouze možnost na základě písemné žádosti nahlédnout do podkladů pro vyúčtování a pořídit si jejich kopie. Tomu odpovídá i znění § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., podle kterého je poskytovatel služeb povinen zaplatit příjemci služeb pokutu za nesplnění povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování.
45. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně ve výroku V. potvrdil podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný.
46. O nákladech řízení před soudy obou stupňů (§ 224 odst. 2 o. s. ř.) rozhodl odvolací soud podle zásady poměrného úspěchu ve věci (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 2 o. s. ř.). Předmětem řízení bylo celkem 7 relativně samostatných nároků. Pro účely zjištění, v jakém rozsahu byl každý z účastníků v řízení úspěšný, je třeba vyjít z tarifní hodnoty sporu, kterou je součet tarifních hodnot každého samostatného nároku podle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „AT“). Tarifní hodnota nároku na zaplacení pokuty činí podle § 8 odst. 1 AT částku 248 100 Kč, u dalších 6 nároků na vydání vyúčtování a jiných listin je třeba za tarifní hodnotu považovat podle § 9 odst. 1 AT částku 10 000 Kč. Tarifní hodnota sporu činila v řízení před soudem I. stupně částku 308 100 Kč (248 100 Kč + 6 x 10 000 Kč). Žalobkyně byla v řízení úspěšná ohledně nároku na zaplacení pokuty ve výši 214 350 Kč a na vydání vyúčtování za roky 2017, 2018 a 2019 (tarifní hodnota 244 350 Kč, tj. 80 %), neúspěšná byla ohledně nároku na zaplacení pokuty ve výši 33 750 Kč a na vydání

vyúčtování za roky 2015 a 2016 a předání protokolů (tarifní hodnota 63 750 Kč, tj. 20 %). Odvolací soud uzavírá, že v řízení byla převážně úspěšná žalobkyně (60 %), a v tomto rozsahu má vůči žalovaným právo na náhradu nákladů řízení (§ 142 odst. 2 o. s. ř.).

47. Žalobkyně zaplatila soudní poplatek za žalobu ve výši 24 405 Kč a za odvolání ve výši 12 400 Kč, dále jí vznikly náklady spojené s právním zastoupením ve výši 73 920 Kč, která sestává z odměny za 5 účelně vynaložených úkonů právní služby po 9 540 Kč (z tarifní hodnoty 308 100 Kč podle § 8 odst. 1 a § 9 odst. 1 AT; viz výše): převzetí a příprava zastoupení /§ 11 odst. 1 písm. a) AT/, písemné vyjádření k výzvě soudu I. stupně ze dne 2. 6. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. d) AT/, účast na jednání před soudem I. stupně dne 26. 7. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. g) AT/, písemné vyjádření k výzvě soudu I. stupně ze dne 16. 8. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. d) AT/ a účast na jednání před soudem I. stupně dne 30. 8. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. g) AT/, z odměny za 3 účelně vynaložené úkony právní služby po 8 740 Kč (z tarifní hodnoty 190 100 Kč podle § 8 odst. 1 a § 9 odst. 1 AT, tj. výrok II. - 180 100 Kč + výrok V. - 10 000 Kč): blanketní odvolání proti rozsudku ze dne 24. 9. 2021 včetně jeho odůvodnění ze dne 19. 10. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. k) AT/, vyjádření k odvolání žalovaných ze dne 16. 8. 2021 /§ 11 odst. 1 písm. k) AT/ a účast na jednání před odvolacím soudem dne 13. 4. 2022 /§ 11 odst. 1 písm. g) AT/ a z náhrady hotových výdajů v paušální výši 300 Kč za 8 úkonů právní služby podle § 13 odst. 1 a 4 AT. Žalobkyni též náleží náhrada účastníka, který nebyl v řízení zastoupen zástupcem podle § 137 odst. 2 o. s. ř. a který nedoložil výši hotových výdajů svých nebo svého jiného zástupce, a to v paušální výši 300 Kč za úkon (podání žaloby včetně odstranění jejích vad) podle § 151 odst. 3 o. s. ř. a § 1 odst. 1, odst. 3 písm. a) a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb., o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu.
48. Žalobkyni vznikly v řízení před soudy obou stupňů náklady ve výši 111 025 Kč, vůči žalovaným má právo na jejich náhradu v rozsahu 60 %, tj. ve výši 66 615 Kč. Jejich společné a nerozdílné zaplacení odvolací soud uložil neúspěšným žalovaným ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku dle § 211 a § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř., k rukám zástupce žalobkyně dle § 149 odst. 1 o. s. ř.
49. Výroky ad III., ad IV. a ad VII. rozsudku soudu I. stupně nebyly dotčeny odvoláním žádného z účastníků. Zůstaly proto stranou přezkumné činnosti odvolacího soudu a nabyly samostatně právní moci (§ 206 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, a to za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Praha 13. dubna 2022

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Hájková