



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Vojtěchem Trojánkem ve věci žalobkyně Mgr. I. [REDACTED] B. [REDACTED] narozené dne [REDACTED] bytem [REDACTED] zastoupené Mgr. Mojmírem Přívarou, advokátem se sídlem v Plzni, Kamenické č. 2378/1, proti žalované DOG STAR s.r.o., IČ: 28202899, se sídlem v Praze 2, na Výtoni č. 401/7, zastoupené Mgr. Janem Štänderou, advokátem se sídlem v Praze 5, Holečkově č. 332/5, o vydání řádných vyúčtování služeb a zaplacení 230 100 Kč

**takto:**

- I. Soud připoustí rozšíření žaloby učiněné v podání ze dne 5.10. 2018, jímž se žalobkyně domáhá dalších 41 250 Kč.
- II. Žalovaná je povinna vydat žalobkyni řádné vyúčtování služeb a záloh za roky 2011, 2012, 2013, 2014 a 2015 k bytu č. [REDACTED] který se nachází ve třetím nadzemním podlaží objektu k bydlení č.p. [REDACTED] který je součástí pozemku parc. č. [REDACTED] katastrální území [REDACTED] a to do 21 dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žalovaná je dále povinna zaplatit žalobkyni 230 100 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Žalovaná je dále povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení 133 862 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- V. Žalovaná je konečně povinna zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení státu částku, jejíž výše bude uvedena v samostatném usnesení, do 3 dnů od právní moci tohoto samostatného usnesení na účet zdejšího soudu.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou podanou 9.8. 2016 domáhala, aby soud uložil žalované vydat jí řádná vyúčtování služeb a záloh ( dále též řádná vyúčtování) k bytu popsanému ve výroku II. rozsudku za roky 2011 až 2015 a dále zaplatit jí 69 700 Kč představující pokutu dle zákona č. 67/2013 Sb. za nevydání řádných vyúčtování za roky 2013 až 2015. V žalobě uvedla, že žalovaná je vlastníkem pozemku parc. č. [REDAKCE], jehož součástí je stavba-objekt k bydlení č.p. [REDAKCE] zapsaného na LV č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], v kterémžto domě se nachází předmětný shora popsaný byt, jehož je žalobkyně nájemkyní. U jednání 10.2. 2017 žalobkyně doplnila, že v roce 2013 obdržela od žalované listinu, která měla být vyúčtováním za rok 2011 a kterou u žalované bez úspěchu reklamovala.
2. Žalovaná ve vyjádření ze dne 29.9. 2016 navrhla žalobu zamítnout. Tvrdila, že spolupracuje s účetní společností, která vypracovává každoročně vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotlivých bytů v domě a je za ně odpovědná, a že žalobkyni žalovaná vyúčtování za roky 2011 až 2015 doručila stejně jako ostatním nájemníkům.
3. Mezi účastníky nebylo sporu o skutečnosti, že žalobkyně je nájemkyní předmětného bytu a že žalovaná je vlastníkem pozemku, jehož součástí je dům, v němž se předmětný byt nachází ( č.l. 39).
4. U jednání 10.2. 2017 vyzval soud žalovanou dle § 118a odst. 1,3 o.s.ř., aby tvrdila a prokazovala, kdy konkrétně jednotlivá vyúčtování za roky 2011 až 2015 žalované doručila a aby předložila vyúčtování za roky 2013-2015, a poučil ji, že jinak se vystavuje nebezpečí neunesení břemene tvrzení a důkazního břemene, a tím i prohry sporu z tohoto důvodu. Žalovaná reagovala v podání ze dne 9.3. 2017. Uvedla, že vyúčtování za roky 2011 a 2012 byla žalobkyni odeslána doporučenou zásilkou 7.3. 2013, že vyúčtování za rok 2013 bylo žalobkyni vhozeno do domovní schránky 25.4. 2014, že vyúčtování za rok 2014 bylo žalobkyni spolu s průvodním dopisem vhozeno do domovní schránky 17.4. 2015, že vyúčtování za rok 2015 bylo žalobkyni vhozeno do domovní schránky 15.4. 2016. Toto vyúčtování spolu s průvodním dopisem bylo žalobkyni ještě zasláno poštou 29.6. 2015 ( a doručeno 30.6. 2016) doporučenou zásilkou poté, co syn žalobkyně atakoval jednatele žalované, a bylo zřejmé, že by mohlo dojít ke konfliktu ohledně doručování. Po podání žaloby žalovaná zaslala žalobkyni všechna vyúčtování znovu doporučenou zásilkou s dodejkou 6.9. 2016 a ta byla doručena žalobkyni 8.9. 2016. K prokázání svých tvrzení kromě listinných důkazů navrhla žalovaná v tomto podání výslech svědků Z [REDAKCE] V [REDAKCE] H [REDAKCE] P [REDAKCE] M [REDAKCE] D [REDAKCE] D [REDAKCE] E [REDAKCE] I [REDAKCE] R [REDAKCE] J [REDAKCE] N [REDAKCE] K [REDAKCE] S [REDAKCE] A [REDAKCE] O [REDAKCE] K [REDAKCE] H [REDAKCE] a H [REDAKCE] K [REDAKCE]. V podání ze dne 10.3. 2017 ( č.l. 47-51) reagovala žalobkyně na tvrzení žalované a kromě listinných důkazů navrhla výslechy svědků B [REDAKCE] S [REDAKCE] M [REDAKCE] V [REDAKCE], Mgr. J [REDAKCE] Ř [REDAKCE] a MUDr. J [REDAKCE] I [REDAKCE]. Uvedla, že dopis z 6.9. 2016 ani z 29.6. 2016 jí nebyl doručen.
5. V podání ze dne 2.1. 2018 ( č.l. 102-103) žalobkyně rozšířila žalobu o požadavek na vydání řádného vyúčtování za rok 2016 a o zaplacení částky 131 400 Kč představující pokutu dle zákona č. 67/2013 Sb. za nedodaná řádná vyúčtování za roky 2013-2015 v částce 119 150 Kč a pokutu za nedodané řádné vyúčtování za rok 2016 v částce 12 250 Kč. Zástupci žalované bylo toto podání doručeno 3.1. 2018. U jednání 5.1. 2018 soud připustil rozšíření žaloby o požadavek na zaplacení 119 150 Kč představující pokutu za nedodaná řádná vyúčtování za roky 2013-2015 a nepřipustil rozšíření žaloby o požadavek na vydání řádného vyúčtování za rok 2016 a zaplacení 12 250 Kč představující pokutu za nedodané řádné vyúčtování za rok 2016. Rozšíření žaloby ve výše popsaném rozsahu soud- respektuje zásadu hospodárnosti- nepřipustil dle § 95 odst. 2 o.s.ř.,

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Dvořáková.

protože by výsledky dosavadního řízení nemohly být podkladem pro řízení o změněném návrhu a bylo by nutné rozšířit dokazování a přistoupit k vydání další výzvy dle § 118a o.s.ř. V podání ze dne 5.10. 2018 žalobkyně opět rozšířila žalobu ( č.l. 157) o požadavek na zaplacení částky 41 250 Kč představující pokutu dle zákona č. 67/2013 Sb. za nedodaná řádná vyúčtování za roky 2013-2015. Toto podání soud doručil u jednání 5.10. 2018 zástupci žalované, ten se k rozšíření žaloby nevyjádřil. Výrokem I. rozsudku soud toto rozšíření dle § 95 o.s.ř. připustil.

6. Soud vyšel z nesporného tvrzení účastníků, že žalobkyně je nájemkyní předmětného bytu a že žalovaná je vlastníkem pozemku, jehož součástí je dům, v němž se předmětný byt nachází ( č.l. 39). Z rozsudku zdejšího soudu ze dne 28.3. 2018, č.j. ██████████ soud zjistil, že byla zamítnuta žaloba žalované podaná proti žalobkyni a jejímu synovi Mgr. et Mgr. I. ██████████ B. ██████████ (dále ██████████ B. ██████████) na vyklizení předmětného bytu s odůvodněním, že není dána pasivní legitimace I. ██████████ B. ██████████ a že ve vztahu k I. ██████████ B. ██████████ nedošlo k ukončení nájmu předmětného bytu. Soud řešil, zda žalovaná žalobkyni vyúčtování za roky 2011-2015 doručila a zda šlo o řádná vyúčtování, tj. v souladu s předpisy je regulujícími.
7. Svědkyni Z. ██████████ V. ██████████ nemohl soud vyslechnout, jelikož zemřela ██████████ ( č.l. 75-76). Na výsleších svědků J. ██████████ N. ██████████, kterému se ostatně na adresu uvedenou žalovanou nepodařilo předvolání doručit ( č.l. 73), a H. ██████████ K. ██████████ žalovaná netrvala ( č.l. 125). Žalovaná dále přes výzvu soudu ( č.l. 77 p.v., č.l. 133) neoznámila správnou adresu svědka M. ██████████ D. ██████████ kterému se předvolání k jednání nepodařilo doručit ( č.l. 74). Žalobkyně pak netrvala na výslechu svědků Mgr. J. ██████████ Ř. ██████████ a MUDr. J. ██████████ I. ██████████ Výsledky těchto svědků soud tudíž neprováděl.
8. Z výpovědi svědkyně I. ██████████ R. ██████████ ( č.l. 89 a 89 p.v.) soud zjistil, že svědkyně v předmětném domě bydlela od května 2013 do dubna 2017, žádné vyúčtování služeb svědkyně neobdržela, v domě si přivydělávala jako uklízečka za 3 000 Kč měsíčně, žalované platila pouze nájemné, žádné zálohy za služby. Z výpovědi svědkyně K. ██████████ S. ██████████ ( č.l. 91 a 91 p.v.) soud zjistil, že svědkyně bydlí v předmětném domě od jara 2014, vyúčtování služeb za rok 2014 a 2015 doručila svědkyni osobně „asistentka paní K. ██████████“ ( pravděpodobně H. ██████████ pozn. soudu) u svědkyně doma, vyúčtování za rok 2016 bylo svědkyni vhozeno do domovní schránky. Zda paní K. ██████████ doručovala vyúčtování ostatním nájemníkům, svědkyně nevěděla. Z výpovědi svědka A. ██████████ O. ██████████ ( č.l. 91 p.v. a 92) soud nic významného pro řízení nezjistil. Z výpovědi svědkyně H. ██████████ Č. ██████████ ( rozené P. ██████████ č.l. 128-129) soud zjistil, že svědkyně v předmětném domě bydlela do roku 2010, poté se odstěhovala, jelikož nesouhlasila se zvýšením nájemného, které provedla žalovaná; svědkyně si nepamatovala, že by vyúčtování někdy obdržela. Z výpovědi svědkyně B. ██████████ S. ██████████ ( č.l. 129 p.v. až 131) soud zjistil, že bydlela v předmětném domě od první poloviny devadesátých let do roku 2010 nebo 2011, k manželům H. ██████████ měla špatný vztah, což zdůvodnila tím, že neplnili základní povinnosti ohledně bytu a nebyla s nimi komunikace. Svědkyně dále uvedla, že vyúčtování služeb od žalované neobdržela, na což si i neúspěšně stěžovala u paní H. ██████████ Z výpovědi svědkyně M. ██████████ V. ██████████ ( č.l. 131 p.v.-132 p.v.) soud zjistil, že svědkyně bydlela v předmětném domě do roku 2008, hlášena tam byla do roku 2010. Svědkyně uvedla, že z bytu odešla, protože dům poté, jej získali manželé H. ██████████ začal působit vybydleně, byl v něm nepořádek a paní H. ██████████ dělala svědkyni naschvály. Svědkyně si nepamatovala, že nějaké dokumenty od žalované jí byly vhažovány do domovní schránky, rovněž uvedla, že jeden rok vyúčtování zřejmě neobdržela. Z výpovědi svědka D. ██████████ E. ██████████ ( č.l. 143 p.v.-145) soud zjistil, že svědek bydlí v předmětném domě od roku 2012, záležitosti ohledně bytu řeší s asistentkou ( K. ██████████ H. ██████████, vyúčtování má vždy na jaře či začátkem léta vhozené do domovní schránky. Zda a jak je vyúčtování doručováno ostatním nájemníkům, svědek nevěděl, s žalobkyní ani s jiným nájemníkem se o tomto nikdy nebavil; svědek rovněž uvedl, že vyúčtování úplně přesně nerozumí, zevrubnou kontrolu vyúčtování

neprovádí. Z výpovědi svědkyně K [redacted] H [redacted] (č.l. 172 p.v. až 174 p.v., dříve S [redacted]), soud zjistil, že svědkyně je zaměstnaná v advokátní kancelář Mgr. H [redacted] od roku 2009 a neoficiálně pracuje i pro Mgr. H [redacted]. Náplní její práce je starost o předmětný dům, zpracovává podklady (faktury od dodavatelů služeb) pro účetní společnost, která vyhotovuje vyúčtování. Svědkyně uvedla, že vyúčtování za roky 2011 až 2015 žalovaná obdržela stejně jako ostatní nájemníci, některá jí byla vhozena do schránky, u jiných se svědkyně domnívala („*mám pocit*“), že byla doručena poštou, nevěděla však, která byla rovnou vhozena do schránky a která doručena poštou. Svědkyně dále tvrdila, že v návaznosti na počínání syna žalobkyně je možné, že některé dokumenty byly žalobkyni doručeny opakovaně. Svědkyně dále uvedla, že poslední 2 roky zařizuje doručování vyúčtování sama, před tím s ní v kanceláři pracovali koncipienti a 2 asistentky, tudíž nemůže uvést, zda vyúčtování určená pro žalobkyni sama podala k doručení na poštu. Svědkyně rovněž sdělila, že podepsala nedatovaný dopis nazvaný vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2014, dále nedatovaný dopis nazvaný vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015, dále dopis z datací 29.6. 2017 nazvaný opakované doručení vyúčtování spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015, jakož i dopis ze dne 6.9. 2016, ale nebyla schopná uvést, zda tyto dopisy psala, nebo jí byly diktovány Mgr. H [redacted] či Mgr. H [redacted]. Svědkyně rovněž uvedla, že si myslí, že nikdo ze společnosti žalované neměl rezervní klíček k domovní schránce žalobkyně.

9. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku stran žalované (č.l.15-16) soud zjistil, že jedinými jednateli a společníky žalované jsou Mgr. K [redacted] H [redacted] a Mgr. L [redacted] H [redacted]. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobkyně obdržela od žalované v březnu 2013 vyúčtování za rok 2011. Z průvodního dopisu ze dne 21.2. 2013 a k němu připojeného vyúčtování za rok 2011 (označeného jako Úhrady nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytové jednotky) a evidenčního listu údajů o bytu (předpis záloh) ve spojení s kopií poštovního podacího archu soud zjistil, že 7.3. 2013 byly tyto listiny zaslány žalované, zásilka vážila 0,019 kg. Průvodní dopis podepsal, jak uvedla svědkyně K [redacted] H [redacted] (č.l. 174), Mgr. H [redacted]. Je v něm uvedeno, že žalovaná v příloze zasílá vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu pro rok 2011 a nový předpis plateb záloh za služby spojené s užíváním bytu s platností od 1.3. 2013 a že žalovaná žádá uhradit případný nedoplatek ve lhůtě 10 dnů na účet určený pro úhradu nájemného a služeb u [redacted]. Jako příloha dopisu je označeno vyúčtování za rok 2011 a předpis záloh na služby. Z připojeného vyúčtování za rok 2011 soud dále zjistil, že v něm byl nedoplatek ve výši 927 Kč. Z připojeného předpisu záloh na služby (evidenčního listu údajů o bytu) soud zjistil, že žalovaná uvedla, že výše záloh za služby činí od 1.3. 2013 5 330 Kč měsíčně, výše nájemného 11 029,25 Kč měsíčně, celkem tedy od 1.3. 2013 16 359 Kč. Jak soud zjistil z dopisu nazvaného reakce na dopis ze dne 21.2. 2013 ve spojení s podacím lístkem (č.l. 61-64), žalobkyně v dopisu ze dne 5.4. 2013, který podala na poštu 8.4. 2013, krom jiného uvedla, že reklamuje zaslání vyúčtování (za rok 2011) s tím, že neobsahuje náležitosti dle právních předpisů, např. podrobné vyúčtování tepla a teplé vody a sdělení, podle jakého klíče byly služby rozúčtovány mezi jednotlivé uživatele bytu, požádala o zaslání faktur za služby za rok 2011 pro kontrolu správnosti vyúčtování, a rovněž uvedla, že postrádá vysvětlení, proč se zvyšují zálohy na služby z částky 4 410 Kč na 5 330 Kč. Na posledně uvedenou skutečnost poukázal i syn žalobkyně I [redacted] B [redacted] v e-mailu ze dne 27.3. 2013, který posílal Mgr. H [redacted] a K [redacted] S [redacted] jak z něj soud zjistil. Žalovaná tvrdila, že s průvodním dopisem ze dne 21.2. 2013 zasílala i vyúčtování za rok 2012, žalobkyně popřela, že by jí toto vyúčtování bylo doručeno. Z tohoto vyúčtování, které je nyní připojeno k dopisu ze dne 21.2. 2013, soud zjistil, že zde bylo uvedeno: služby: dluh celkem 1 116 Kč. Žalovaná tvrdila, že tento nedoplatek žalobkyně uhradila, z čehož vyplývá, že jí spolu s vyúčtováním za rok 2011 bylo doručeno i vyúčtování za rok 2012. Jak soud zjistil z výpisu ze sporožirového účtu č. [redacted] na č.l. 58 a z výpisu z výše uvedeného účtu žalované, žalobkyně 27.3. 2013 uhradila žalované částku 1 116 Kč, u platby

vedla poznámku: doplatek činže. Jak soud zjistil z výpisu z téhož sporožirového účtu, žalobkyně již 5.3. 2013, tedy ještě před tím, než obdržela dopis z 21.2. 2013 s výše uvedenými přílohami, zaplatila žalované pod tímž variabilním symbolem částku 15 243,25 Kč označenou jako nájemné. Je tedy zřejmé, že platbou částky 1 116 Kč žalobkyně dorovnála nájemné a zálohy za služby, které činily dle dopisu ze dne 21.2. 2013 od 1.3. 2013 celkem 16 359 Kč po zaokrouhlení ( 15 243,25+1 116). Tvzení žalované, že bylo žalobkyni spolu s vyúčtováním za rok 2011 doručeno i vyúčtování za rok 2012, tudíž neobstojí, když navíc nelze přehlédnout, že v průvodním dopisu ze dne 21.2. 2013 jsou jako přílohy označeny toliko vyúčtování za rok 2011 a předpis plateb záloh na služby, nikoli vyúčtování za rok 2012 a i dopis samotný je označen toliko: Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2011, předpis záloh za služby v roce 2013. Konečně žalobkyně vyúčtování za rok 2011 reklamovala, je tudíž pravděpodobné, že kdyby zásilka obsahovala i vyúčtování za rok 2012, které mělo totožnou strukturu, žalobkyně by reklamovala i toto vyúčtování. Namísto toho žalobkyně v dopisu ze dne 25.5. 2014, jak soud zjistil z tohoto dopisu a podacího lístku č. [REDAKCE], žalované sdělila, že dosud neobdržela vyúčtování za rok 2012

10. Ohledně vyúčtování za roky 2013, 2014 a 2015 žalovaná tvrdila, že byla žalobkyni vhozena do schránky ( viz odst. 4.). Z průvodního dopisu ze dne 25.4. 2014 soud zjistil, že na přední straně je průvodní dopis, na zadní straně vyúčtování za rok 2013, v němž je uveden přeplatek celkem 1 062 Kč. Na pravé horní straně dopisu je rukou psaná poznámka: vhozeno do dom. schránky 25.4. 2013 a dole jako příloha dopisu označeno vyúčtování za rok 2013. Dopis podepsala Mgr. H. [REDAKCE] což soud zjistil z výpovědi svědkyně K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] (č.l. 174 p.v., dříve S. [REDAKCE]). Z průvodního nedatovaného dopisu nazvaného vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2014 soud zjistil, že na přední straně je průvodní dopis, na zadní straně vyúčtování za rok 2014, v němž je uveden přeplatek celkem 6 491 Kč. Na pravé horní straně dopisu je rukou psaná poznámka: vhozeno do dom. schránky 17.4. 2014, v dopisu, který podepsala svědkyně K. [REDAKCE] H. [REDAKCE], jak soud zjistil z její výpovědi ( č.l. 174 p.v.) je uvedeno, že přeplatky budou vyplaceny nejpozději do 31.7. 2015 a že věc vyřizuje S. [REDAKCE]. Z průvodního nedatovaného dopisu nazvaného vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015 soud zjistil, že na přední straně je průvodní dopis, na zadní straně vyúčtování za rok 2015, v němž je uveden přeplatek celkem 3 917 Kč. Na pravé horní straně dopisu je rukou psaná poznámka: vhozeno do dom. schránky 15.4., v dopisu, který podepsala svědkyně K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] jak soud zjistil z její výpovědi ( č.l. 174 p.v.) je uvedeno, že přeplatky budou vyplaceny nejpozději do 31.7. 2016 a že věc vyřizuje H. [REDAKCE]. Těmito dopisy není prokázáno, že by se vyúčtování za roky 2013-2015 dostala do dispoziční sféry žalobkyně. Poznámky psané rukou v pravé horní části dopisů to prokázat nemohou již proto, že tato data jsou v prvních dvou případech zjevně nesprávná, když dle nich vyúčtování za rok 2013 mělo být vhozeno do domovní schránky žalobkyně 25.4. 2013, vyúčtování za rok 2014 mělo být vhozeno do domovní schránky žalobkyně 17.4. 2014, a v třetím případě je datum neúplné. Žalovaná uváděla v podání ze dne 9.3. 2017, že žalobkyni byly přeplatky z vyúčtování za roky 2013-2015 vráceny v hotovosti, k čemu žalovaná založí výdajové pokladní doklady ( č.l. 45). U jednání 5.1. 2018 sdělila, že tyto doklady předloží u dalšího jednání, ale neučinila tak. I kdyby však žalovaná prokázala, že žalobkyně přeplatky z těchto vyúčtování přijala a nevrátila, neznamenalo by to samo o sobě, že jí tato vyúčtování byla doručena. Konečně ani žádný ze svědků neuvedl, že by vyúčtování za roky 2013-2015, ale i 2012 byla žalobkyni doručena s výjimkou K. [REDAKCE] H. [REDAKCE]. Ta sice uvedla, že vyúčtování za roky 2011 až 2015 žalobkyni doručena byla, ale nebyla již schopna uvést, zda a jaká konkrétní vyúčtování vhodila žalobkyni do schránek a jaká dala k doručení na poštu; nevěděla, zda vyúčtování žalobkyni nedoručil někdo jiný, když dle její výpovědi v relevantním období v kanceláři pracovalo více lidí. Svědkyně ani nevěděla jistě, zda právě vyúčtování byla žalobkyni doručována opakovaně, když uvedla, že vyúčtování by žalobkyni „doručena měla být, protože byla doručena všem nájemcům...vhazuje se to do schránky, takže minimálně

*vhozením do schránky a mám pocit, že i v případě paní B. se posílala poštou, nepovím vám, jaké všechny roky... takže vám nedokážu říci, jaké období konkrétně jakým způsobem bylo doručeno... v případě žalobkyně se něco doručuje opakovaně.“*

11. 26.9. 2017 založila žalovaná k důkazu dopis nazvaný opakované doručení vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015, k němuž byl připojen v odst. 10 zmíněný nedatovaný dopis nazvaný vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015 s vyúčtováním za rok 2015 na druhé straně, dále kopie podacího lístku č. [REDAKCE] a kopie dodejky o vložení zásilky do domovní schránky žalobkyně 30.6. 2016. Z tohoto dopisu soud zjistil, že je datován 29.6. 2017, v pravém horním rohu je uvedeno: DOP+DOD 29/6 2016, v dopisu stojí, že jeho nedílnou součástí je vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, které bylo žalobkyni vhozeno do schránky 15.4. 2016 a které je z opatrnosti zasíláno znovu prostřednictvím pošty, v dopisu je rovněž uvedeno: vyřizuje H. [REDAKCE] Svědkyně K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] vypověděla, že tento dopis podepsala. Již 10.2. 2017 založila žalovaná do spisu dopis datovaný 29.6. 2016 nazvaný Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za rok 2015 s kopií téhož podacího lístku a dodejky jako u dopisu datovaného 29.6. 2017. Z tohoto dopisu (ze dne 29.6. 2016) soud zjistil, že je v jeho pravém horním rohu uvedeno: DOP+DOD 29.6. 2016, v textu stojí, že žalovaná zasílá vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu pro rok 2015, které je označeno jako příloha dopisu. Kdo tento dopis podepsal, známo není, jelikož svědkyně H. [REDAKCE] toto nevěděla (č.l. 174 p.v.). Uvedený dopis se nachází v příl. obálce nazvané listiny předložené při ú.j. dne 10.2. 2017. U jednání 29.9. 2017 (č.l. 90) žalovaná uvedla, že dodejka a podací lístek se váží k dopisu ze dne 29.6. 2016, a založila do spisu originál dopisu ze dne 29.6. 2016, originál výše popsané dodejky a podacího lístku č. [REDAKCE] a dále originál dopisu ze dne 6.9. 2016 spolu s originálem dodejky od žalobkyně o vložení zásilky do domovní schránky žalobkyně 8.9. 2016 a originálem podacího lístku č. [REDAKCE]. Všechny tyto originály soud ofotil a založil do přílohy obálky nazvané kopie listin pořízené 29.9. 2017. Z podacího lístku č. [REDAKCE] soud zjistil, že odesílatelem byla žalovaná, příjemcem žalobkyně, zásilka byla podána na poště 29.6. 2016 doporučeně s poznámkou neukládat a vážila 0,013 kg. Z dodejky od žalobkyně soud zjistil, že zásilka byla vhozena do domovní schránky žalobkyně 30.6. 2016. Z toho, co bylo výše uvedeno, vyplývá, že existují 2 dopisy odlišného obsahu, jeden datován 29.6. 2017, což je zjevně špatně, jeden datován 29.6. 2016, na nichž obou je rukou připsáno DOP+DOD 29.6. 2016. K oběma těmto dopisům připojila žalovaná stejný podací lístek a stejnou dodejku, u jednání 29.9. 2017 pak tvrdila, že dodejka a podací lístek se váží k dopisu ze dne 29.6. 2016. Konečně z dopisu ze dne 6.9. 2016, který podepsala K. [REDAKCE] H. [REDAKCE] jak soud zjistil při jejím výslechu, se zjišťuje, že v něm žalovaná uvedla, že jí překvapila tato žaloba, že všechna vyúčtování byla žalobkyni doručena vhozením do schránky, žalovaná neobdržela žádnou reklamaci vyúčtování (což zjevně nebyla pravda, když žalobkyně u žalované vyúčtování za rok 2011 reklamovala v dubnu 2013) a že žalovaná opětovně doručuje vyúčtování za roky 2011-2015. V pravé horní části dopisu je uvedeno: DOP+DOD neukl. 7/9/2016 a jako příloha jsou označena vyúčtování za roky 2011-2015 (5 listů). Z podacího lístku č. [REDAKCE] soud zjistil, že odesílatelem byla žalovaná, příjemcem žalobkyně, zásilka o váze 0,014 kg byla podána na poštu 7.9. 2016. Z dodejky od této zásilky soud zjistil, že byla vložena do domovní schránky žalobkyně, když ta nebyla zastížena, 8.9. 2016. Vedle výše již zmíněných nesrovnalostí spočívajících jak v nepochybně nesprávných údajích na průvodních dopisech o tom, kdy měla být údajně vyúčtování za roky 2013-2015 vložena do domovní schránky žalobkyně, tak v tom, že žalovaná předložila 2 různé dopisy s obdobným textem, k nimž přiřadila v průběhu řízení tutéž dodejku a podací lístek, soud nemohl přehlédnout, že zásilka, jež měla obsahovat průvodní dopis, vyúčtování za roky 2011 a 2012 a evidenční listu údajů o bytu, vážila 0,019 kg, zásilka, jež měla obsahovat průvodní dopis a vyúčtování za rok 2015 vážila 0,013 kg a zásilka, jež měla kromě průvodního dopisu obsahovat vyúčtování v 5 listech za roky 2011-2015, vážila 0,014 kg. Bylo prokázáno, že zásilka obsahující průvodní dopis, vyúčtování za rok

2011 a evidenční listu údajů o bytu vážila 0,019 kg. Jak už bylo výše rozebráno, tato zásilka neobsahovala vyúčtování za rok 2012. Není dle názoru zdejšího soudu možné, aby zásilka o 3 listech vážila více než zásilka o 6 listech a obdobně není možné, aby zásilka o 2 listech vážila téměř stejně jako zásilka o 6 listech. Když se soud na tento rozpor zeptal žalované, resp. jejího zástupce u jednání 29.9. 2017, nebyl schopen toto osvětlit (č.l. 90) a odkázal svědkyni K [REDACTED] H [REDACTED]. Ta o této konkrétní situaci nic nevěděla, pouze uvedla, že zažila na poště situaci, kdy při posílání více dopisů, pracovníce pošty zváží pouze první. Zdejší soud ale vychází z toho, že váha zásilek byla stanovena správně, když opak nebyl skutkově ani tvrzen, natož prokázán.

12. Z rozsudku zdejšího soudu ze dne 28.3. 2018, č.j. [REDACTED], kterým byla zamítnuta žaloba žalované na vyklizení žalobkyně a jejího syna I [REDACTED] B [REDACTED] z předmětného bytu, zjistil zdejší soud následující skutečnosti. Výpověď žalované z nájmu předmětného bytu, o níž svou žalobu opírala, byla doručována na dodejku a dodána do schránky žalobkyně 29.9. 2016. Bylo však prokázáno, že v předmětném domě v době, kdy se jeho vlastníkem stala žalovaná, došlo k výměně schránek a žalovaná dostala od schránky žalobkyně rezervní klíče. Rovněž byly prokázány vyostřené vztahy mezi účastníky řízení, probíhalo mezi nimi a probíhá více soudních sporů týkajících se jiných výpovědí z nájmu bytu, proti jednatelům žalované bylo vedeno trestní řízení, v němž I [REDACTED] B [REDACTED] vystupoval jako svědek; napjaté vztahy měla žalovaná i s jinými nájemníky. Zdejší soud v rozsudku č.j. [REDACTED] uzavřel, že žalovaná neprokázala, že by výpověď z nájmu bytu byla žalobkyni doručena, a konstatoval, že za takto vyhocené situace je nutno přistoupit k osobnímu doručení právních jednání za účasti svědků.
13. Že jsou mezi účastníky konfliktní, nenormální vztahy, je soudu známo jak z úřední činnosti, kdy kromě věci sp.zn. [REDACTED] možno zmínit spor sp.zn. [REDACTED], v němž se žalobkyně proti žalované domáhala určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu, či spor sp.zn. [REDACTED] o vyklizení předmětného bytu, resp. [REDACTED], tak ze shodných tvrzení účastníků (č.l. 45, č.l. 49-51). Z dopisu žalované žalobkyni ze dne 24.10. 2016 soud zjistil, že zde žalovaná uvedla, že má žalobkyně zaplatit 1 600 Kč za kontrolu jističů a rozvodů elektřiny v bytě žalobkyně. Z e-mailu I [REDACTED] B [REDACTED] ze dne 4.11. 2016, který zaslal Mgr. H [REDACTED] Mgr. H [REDACTED] a „sekretariátu“ jako zmocněnec žalobkyně, soud zjistil, že syn žalobkyně uvedl, že jeho matce byla 25.10. 2016 doručena od žalované obálka, kterou otevřel před třemi svědky a která obsahovala jeden čistý list papíru bez textu. Jak soud zjistil ze stížnosti ze dne 10.1. 2017, syn žalobkyně si stěžoval u ČAK na neetické a podvodné jednání Mgr. H [REDACTED] a Mgr. H [REDACTED] spočívající v doručení shora popsání zásilky. V dopisu ze dne 8.11. 2016 uvedla žalovaná v reakci na shora popsání e-mail ze dne 4.11. 2016, že předmětné zásilka ze dne 24.10. 2016 obsahovala výzvu k úhradě částky 1 600 Kč. Na stížnost reagoval Mgr. H [REDACTED] v podání ze dne 13.2. 2017, v němž uvedl, že nesouvisí s výkonem advokacie a jde o nepřipustné osočování s cílem Mgr. H [REDACTED] poškodit. V podání ze dne 15.2. 2017 reagovala na stížnost Mgr. H [REDACTED] jak z tohoto podání soud zjistil. Uvedla, že stížnost je zcela nedůvodná, nesouvisí s výkonem advokacie a stěžovatel chce Mgr. H [REDACTED] profesně poškodit.
14. Dne 2.1. 2018 založila žalovaná do spisu znalecký posudek 04/311/17 ze dne 27.12. 2017 vypracovaný Ing. Milanem Fialou, znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací Úhrady nákladů za poskytované služby v oblasti dodávek tepla, teplé užitkové vody a studené vody, úhrady a rozúčtování služeb poskytovaných při užívání bytu a nebytových prostorů. Jak soud ze znaleckého posudku zjistil, tento obsahuje doložku dle § 127a o.s.ř., úvod, v němž je popsáno zadání znaleckého úkolu ( vyjádřit se ke způsobu jednotlivých vyúčtování, ta jsou obsažena v příloze znaleckého posudku), podklady pro zpracování znaleckého posudku ( č.l. 2 a č.l. 10 ZP), nález ( vyhodnocení jednotlivých vyúčtování) a závěr. Znalec ve znaleckém

posudku uvedl, že metodika vyúčtování je dána vyhláškou č. 372/2001 Sb., výměry Ministerstva financí a následně i zákonem č. 67/2013 Sb., tuto metodiku srozumitelně popsal na č.l.3 až 6 ZP a na č.l. 7 až 9 identifikoval jednotlivá pochybení ve zkoumaných vyúčtováních. Zároveň konstatoval na č.l. 7 ZP, že všechna vyúčtování jsou provedena v podstatě stejným způsobem, když sice v roce 2014 a 2015 byly provedeny určité změny oproti rokům 2011 až 2013, ty však nemají vliv na závěry znalce. Znalec dospěl k závěru, že vyúčtování jsou provedena nesprávně, neobsahují předepsané náležitosti, jsou v nich uvedeny nesprávné hodnoty, vyúčtování nelze překontrolovat z hlediska jejich správnosti, neobsahují údaje požadované právními předpisy, údaje jsou v nich uvedeny značně nepřehledně, jedná se o shluk čísel a i znalec sám měl s orientací v nich značnou práci; používají nesprávnou terminologii, konečný spotřebitel jim nemůže porozumět. U jednání 5.10. 2018 znalec uvedl, že žalobkyni vidí poprvé, hovořil toliko s jejím právním zástupcem. Znalecký posudek znalec u tohoto jednání stvrdil, věrohodně obhájil a srozumitelně odpověděl na položené dotazy. Konstatoval, že předložená vyúčtování ve smyslu vyhlášky č. 372/2001 Sb., resp. zákona 67/2013 Sb. vyúčtováními vůbec nejsou, tato vyúčtování jsou v podstatě nepřezkoumatelná, není např. jasné, co znamená v nich uvedená zkratka MJ, resp. pojem měrná jednotka (kterou ani relevantní předpisy neznají), čemu odpovídá, jak je definována, když jednotkou tepla je gigajoule ( č.l. 8,10 protokolu o jednání). Uvedl, že jiné podklady pro určení, zda vyúčtování mají požadovanou strukturu, než předložená vyúčtování nepotřeboval, protože vyúčtování nemají vyžadovanou obsahovou strukturu.

15. Pro nadbytečnost soud zamítl další důkazní návrhy účastníků, neboť z důkazů v řízení provedených byla učiněna skutková zjištění pro posouzení důvodnosti žalobou uplatněných nároků, jak jej soud níže podává, plně postačující – z téhož důvodu soud v odůvodnění rozsudku nerozvádí dílčí skutková zjištění učiněná z těch provedených důkazů, o něž rozhodnutí o věci neopřel.
16. Podle § 1 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. tato vyhláška stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období. Podle § 2 písm. h) této vyhlášky zúčtovacím obdobím je období, za které vlastník provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek stanoví vlastník po dohodě s dodavatelem. Podle § 7 odst. 1 vyhlášky náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody připadající na konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V tomto termínu vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen konečný spotřebitel. Podle § 7 odst. 2 vyhlášky ve vyúčtování vlastník uvede **a)** za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepelné energie na vytápění, spotřebu tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování teplé užitkové vody, **b)** za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody v Kč/m<sup>3</sup>, **c)** za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v % a Kč, **d)** podlahovou plochu a započítatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m<sup>2</sup>, v případě poskytování teplé užitkové vody průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění zúčtovací jednotky a bytu či



nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>, e) spotřebu tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečného spotřebitele, h) výši a součet zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele, i) lhůtu a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta nesmí být kratší než 21 dnů, j) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmena h). Tato vyhláška byla zrušena vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 (provádějící zákon č. 67/2013 Sb.) v § 8, a to 1.1. 2016. Podle § 7 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb. vznik právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se posuzují podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky. Podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb. rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi příjemce služeb za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, se provede podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, a to i v případě, že zúčtovací období skončí po nabytí účinnosti této vyhlášky.

17. Podle § 1 zákona č. 67/2013 Sb. tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Podle § 5 odst. 1 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvouřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Podle § 5 odst. 2 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody<sup>1</sup>), b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Podle § 6 odst. 1 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Podle § 6 odst. 2 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady uvedené v odstavci 1 podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele<sup>2</sup>. Tímto právním předpisem je vyhláška č. 372/2001 Sb. (pozn. soudu). Podle § 7 odst. 1 zákona není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak,

skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle § 7 odst. 2 zákona poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Podle § 13 odst. 1 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 2. Podle § 13 odst. 2 zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatku z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Podle § 13 odst. 1 zákona ve znění zákona č. 104/2015 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. Podle § 13 odst. 2 zákona ve znění zákona č. 104/2015 Sb. výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení. Podle § 14 odst. 1 zákona pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Podle § 14 odst. 2 zákona rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů. Zákon č. 67/2013 Sb. byl zejména v § 6 a § 13 novelizován zákonem č. 104/2015 Sb. účinným od 1.1. 2016. Podle čl. II. odst. 1 přechodných ustanovení zákona č. 104/2015 Sb. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Podle čl. II. odst. 2 těchto přechodných ustanovení právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

18. Podle § 570 odst. 1 občanského zákoníku právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá strana dojítí, platí, že řádně došlo.
19. Nejprve se soud zabýval tím, zda byla vyúčtování za roky 2012 až 2015 doručena žalobkyni. Že taková povinnost stíhá žalovanou, vyplývá z ust. § 7 odst. 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a posléze z ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb. Žádný ze svědků nepotvrdil, že by vyúčtování za tyto roky žalovaná žalobkyni doručila s výjimkou svědkyně K██████████ H██████████ Ani její výpověď však

nepůsobí jednoznačně, jak bylo rozvedeno v odst. 8. a 10. Soud hodnotí výpověď této svědkyně v tomto směru jako nevěrohodnou, jelikož jde o dlouhodobou zaměstnankyni jednatele žalované, která fakticky pracuje i pro Mgr. H. [REDAKCE] je vůči nim tedy v podřízeném postavení, navíc sama některé průvodní dopisy podepsala. Nebylo prokázáno, že by vyúčtování za rok 2012 bylo žalobkyni doručeno spolu s vyúčtováním za rok 2011 v březnu 2013, a nebylo ani prokázáno, že by vyúčtování za roky 2013 až 2015 byla žalobkyni vhozena do schránek 25.4. 2014, 17.4. 2015 a 15.4. 2016, jak je rozebráno v odst. 10. Zbývalo tedy posoudit, zda bylo žalobkyni doručeno poštou vyúčtování za rok 2015 30.6. 2016 a všechna vyúčtování za roky 2011-2015 8.9. 2016. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ( rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 278/2011, 26 Cdo 864/2004, 26 Cdo 441/2012, dostupná na stránkách [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)) vyplývá, že projev vůle je doručen adresátovi, když se dostane do jeho dispozice, pročez adresát má objektivní možnost seznámit se s jemu adresovaným právním jednáním, v tomto případě objektivní možnost seznámit se s obsahem zásilek vhozených do domovní schránky žalobkyně. S tímto pojetím není v rozporu, pokud se ukáže, že konkrétní okolnosti adresátovi právního jednání, zde žalobkyni, seznámení se s obsahem zásilky znemožnily. V tomto ohledu zdejší soud poukazuje na prokázané vyostřené vztahy mezi účastníky, dále na to, co uvedl v odst. 11., tedy na existenci dvou různých dopisů, k nimž žalovaná přiložila tentýž podací lístek a dodejku, a zejména na rozdíly ve váze zásilek. Za tohoto stavu věci nezbyvá než uzavřít, že je z obou dodejek prokázáno pouze to, že do schránky žalobkyně byly vhozeny 30.6. 2016 a 8.9. 2016 nějaké zásilky neznámého obsahu. Nicméně i kdyby tyto zásilky obsahovaly vyúčtování za rok 2015, resp. za roky 2011-2015, nelze pominout, že v řízení sp.zn. [REDAKCE] bylo prokázáno, že žalovaná má rezervní klíčky od domovní schránky žalobkyně. Tento skutkový závěr, který zdejší soud z rozsudku č.j. [REDAKCE] přejímá ( § 13 občanského zákoníku), podstatně zpochybňuje objektivní možnost žalobkyně seznámit se s předmětnými vyúčtováními, pokud je zásilky obsahovaly. Zdejší soud akceptuje závěr učiněný v rozsudku č.j. [REDAKCE] že za takto vyhocených vztahů mezi účastníky je nutno trvat na osobním doručování písemných právních jednání za přítomnosti svědků.

20. Jelikož mezi účastníky nebylo sporné, že v březnu 2013 obdržela žalobkyně vyúčtování za rok 2011, zbývalo posoudit, zda je o vyúčtování řádné, tj. v souladu s předpisy jej regulujícími. Jakkoli je soud přesvědčen, že se žalované přes výzvu dle § 118a odst. 3 o.s.ř. nepodařilo prokázat, že by vyúčtování za roky 2012-2015 žalobkyni doručila ( Obdobně jako se jí to nepodařilo ohledně výpovědi z nájmu bytu ve věci sp.zn. [REDAKCE], soudu známé z úřední činnosti, kde bylo rovněž prokázáno doručení zásilky, nikoli však to, že by obsahovala výpověď z nájmu bytu, a ve věci sp.zn. [REDAKCE], posuzoval soud i žalovanou předložená vyúčtování za roky 2012-2015, řešil tedy, zda jde o vyúčtování řádná. Vyšel přitom ze znaleckého posudku Ing. Milana Fialy a z výpovědi znalce u jednání 5.10. 2018. Z předložených vyúčtování je zřejmé, že zúčtovacím obdobím byl vždy jeden rok od 1.1 do 31.12. To potvrdila i žalovaná u jednání 10.2. 2017 ( č.l. 40). Rozúčtování tepla a teplé vody mělo mít ve všech vyúčtováních, tedy za roky 2011 až 2015, náležitosti dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. s ohledem na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb. Že nebyla mezi žalovanou a nájemníky uzavřena dohoda ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění účinném do 31.12. 2015, a postupovalo se dle § 6 odst. 2 tohoto zákona ve znění účinném do 31.12. 2015, vyplývá z toho, že u všech vyúčtování je uvedeno, že teplo pro UT a TUV bylo rozúčtováno podle vyhlášky 372/2001 Sb. a přílohy č. 1/A. Metodiku vyúčtování pitné vody řešily v letech 2011 až 2013 výměry Ministerstva financí č. 01/2010, dále 01/2012 a 01/2013, od 1.1. 2014 pak zákon č. 67/2013 Sb. v § 5. V tomto ustanovení je upraven i způsob rozúčtování ostatních služeb. Znalec ve znaleckém posudku identifikoval jednotlivá pochybení, resp. nedostatky zkoumaných vyúčtování na č.l. 7-9 posudku. Např. nebylo v rozporu s § 7 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 372/2001 Sb. ( dále vyhláška) uvedeno množství vody v m<sup>3</sup> na poskytování teplé užitkové vody, dále nebylo respektováno ust. § 7 odst. 2 písm. b) vyhlášky, když žalovaná operovala s neznámým pojmem MJ, který nemůže nahrazovat 1 gigajoule, nebylo jasné, co je

míněno faktem, že je uváděna jakási cena MJ pro základní složku a jiná cena MJ pro spotřební složku, cena vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody nebyla uvedena, dále nebylo respektováno ust. § 7 odst. 2 písm. c) vyhlášky, když požadované údaje ve vyúčtováních schází, nebylo vyhověno požadavku v § 7 odst. 2 písm. e) vyhlášky, když nebyl uveden údaj o spotřebě tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřené v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, dále nebylo respektováno ust. § 7 odst. 2 písm. f) vyhlášky, protože ve vyúčtováních schází údaj o základní a spotřební složce pro vytápění, dále nebyl splněn požadavek uvedený v § 7 odst. 2 písm. d) vyhlášky, protože nebyly uvedeny údaje o podlahové ploše a započitatelné podlahové ploše u zúčtovací jednotky (§ 2 písm. a) vyhlášky) a nebyl uveden počet osob za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období. Jelikož znalec neměl k dispozici jednotlivé průvodní dopisy, spatřoval pochybení v tom, že vyúčtování neobsahují v rozporu s ust. § 7 odst. 2 písm. i) vyhlášky lhůtu a způsob uplatnění reklamace a v rozporu s ust. § 7 odst. 2 písm. j) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle § 7 odst. 2 písm. h) vyhlášky. V průvodním dopisu ze dne 21.2. 2013, který byl žalobkyni doručen, lhůta a způsob uplatnění reklamace uvedena není. Stejně tak je tomu u průvodního dopisu ze dne 25.4. 2014. Nedatovaný průvodní dopis, který měl obsahovat vyúčtování za rok 2015, již náležitosti dle § 7 odst. 2 písm. j) a i) obsahuje. Průvodní dopis z 29.6. 2016 lhůtu a způsob uplatnění reklamace neobsahuje, dopis z 6.9. 2016 neobsahuje ani způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku. Je nutno uzavřít, že všechna vyúčtování trpí zásadními výše popsanými vadami, jsou v podstatě nepřežkoumatelná a nesrozumitelná, slovy znalce jde o „chaotický výkaz nějakých čísel, pojmů, o kterých nic nevíme,“ neobsahují údaje požadované právními předpisy, používají nesprávnou terminologii a konečný spotřebitel jim nemůže porozumět, což vyplývá i z výpovědi svědka D. E. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, 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** (zvýrazněno zdejším soudem) a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znející na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování.“ (rozsudek NS ze dne 1.6. 2018, sp.zn. 26 Cdo 4404/2017, viz rovněž v něm uvedenou judikaturu). Obrana zástupce žalované přednesená u jednání 5.10. 2018, že znalec posuzoval toliko formální stránku předložených vyúčtování, je ve světle předešlé judikatury Nejvyššího soudu právně nevýznamná. Rovněž neobstojí názor žalované, že za vyúčtování je odpovědná účetní firma, s níž žalovaná spolupracuje. Ve vztahu k nájemcům bytů, a tedy i žalobkyni, je to nepochybně vlastník domu, který má povinnost jim doručit řádné vyúčtování, a to dle 7 odst. 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a dle § 7 zákona č. 67/2013 Sb. (ve spojení s § 2 písm. a) bod 1., v němž je jako poskytovatel služeb definován vlastník domu s nájemci bytů).

21. S ohledem na to, co bylo výše uvedeno, je nutno konstatovat, že to, co žalovaná prezentuje jako řádná vyúčtování, za řádná vyúčtováními za roky 2011 až 2015 rozhodně označit nelze. Není-li vyúčtování řádné, povinnost provést je a doručit žalobkyni nadále trvá (viz výše cit. rozsudek NS ze dne 1.6. 2018). Na základě výše rozebraných skutečností dospěl k závěru o důvodnosti žaloby na vydání řádných vyúčtování za roky 2011-2015, a proto výrokem II. žalobě vyhověl.
22. Dále soud řešil nárok žalobkyně na pokutu upravenou v § 13 zákona 67/2013 Sb. a postihující vlastníka domu za porušení § 7 tohoto zákona. Dle § 13 odst. 1 tohoto zákona ve znění účinném do 31.12. 2015 ve spojení s čl. II. odst. 2 přechodných ustanovení zákona č. 104/2015 Sb. činila výše pokuty 100 Kč denně. Dle § 13 odst. 2 tohoto zákona ve znění zákona č. 104/2015 Sb. činí výše pokuty 50 Kč denně od 1.1. 2016, pokud poskytovatel služeb, tedy v daném případě vlastník domu neujedná s alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců pokutu nižší. Jelikož se žalovaná bránila tím, že řádná vyúčtování vždy nájemcům doručila, vyšel soud z toho, že žádná dohoda ve smyslu ust. § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. nebyla uzavřena,

když žádný z účastníků existenci takové dohody netvrdil, natož prokazoval. Žalobkyně v žalobě požadovala částku **69 700 Kč** představující podle žalobkyně pokutu ve výši 50 Kč denně za celkem 1 394 dní prodlení za nedodaná řádná vyúčtování za rok 2013 od 1.5. 2014 do 8.8. 2016, za rok 2014 od 1.5. 2015 do 8.8. 2016 a za rok 2015 od 1.5. 2016 do 8.8. 2016. Soud u jednání 5.1. 2018 připustil rozšíření žaloby o požadavek na zaplacení pokuty ve výši **119 150 Kč**, která se skládala z pokuty ve výši 30 450 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2013 v období od 1.5. 2014 do 31.12. 2015 ( 50 Kč denně dorovnávací pokutu na 100 Kč denně, když původně byla žalovaná ve výši 50 Kč denně), dále z pokuty ve výši 12 200 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2014 v období od 1.5. 2015 do 31.12. 2015 ( 50 Kč denně dorovnávací pokutu na 100 Kč denně, když původně byla žalovaná ve výši 50 Kč denně), dále z pokuty ve výši 25 500 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2013 v období 9.8. 2016 až 1.1. 2018 ( 50 Kč denně), dále z pokuty ve výši 25 500 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2014 v období 9.8. 2016 až 1.1. 2018 ( 50 Kč denně) a konečně z pokuty ve výši 25 500 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2015 v období 9.8. 2016 až 1.1. 2018 ( 50 Kč denně). Výrokem I. rozsudku bylo připuštěno druhé rozšíření žaloby, a to o požadavek na zaplacení pokuty ve výši **41 250 Kč** skládající se z pokuty ve výši 13 750 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2013 v období od 2.1. 2018 do 4.10. 2018 ( 50 Kč denně), dále z pokuty ve výši 13 750 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2014 v období od 2.1. 2018 do 4.10. 2018 ( 50 Kč denně) a konečně z pokuty ve výši 13 750 Kč za nedodané řádné vyúčtování za rok 2015 v období od 2.1. 2018 do 4.10. 2018 ( 50 Kč denně). Celkem se tedy žalobkyně domáhala zaplacení **230 100 Kč**. Výpočet žalobkyně považuje zdejší soud za v zásadě správný. S dodáním řádného vyúčtování za rok 2013 je žalovaná v prodlení od 1.5. 2014 dosud, do 31.12. 2015 náleží žalobkyni od žalované pokuta ve výši 100 Kč denně, což je 61 000 Kč ( 610x100), od 1.1. 2016 do 4.10. 2018 pokuta ve výši 50 Kč denně, což je 50 350 Kč ( 1007x50), celkem tedy **111 350 Kč**. S dodáním řádného vyúčtování za rok 2014 je žalovaná v prodlení od 1.5. 2015 dosud, do 31.12. 2015 náleží žalobkyni od žalované pokuta ve výši 100 Kč denně, což je 24 500 Kč ( 245x100), od 1.1. 2016 do 4.10. 2018 pokuta ve výši 50 Kč denně, což je 50 350 Kč ( 1007x50), celkem tedy **74 850 Kč**. S dodáním řádného vyúčtování za rok 2015 je žalovaná v prodlení od 1.5. 2016 dosud, pročež náleží žalobkyni od žalované pokuta ve výši 50 Kč denně, což je k 4.10. 2018 **44 350 Kč** ( 887x50). Součet částek 111 350 Kč, 74 850 Kč a 44 350 Kč činí sumu **230 550 Kč**. Vázán žalobním petitumem soud žalobě v požadavku na zaplacení částky 230 100 Kč vyhověl.

23. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud dle § 142 odst. 1 o.s.ř., jelikož žalobkyně byla ve věci zcela úspěšná a doložila, že žalované zaslala předžalobní upomínku ( č.l. 4). Náhrada nákladů řízení je tvořena soudním poplatkem ve výši 11 506 Kč ( č.l. 20, č.l.137 a č.l. 158) a dále odměnou dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ( dále vyhláška), § 9 odst. 1 ( ve vztahu k nároku na vydání řádných vyúčtování), § 11 a § 12 odst. 3 vyhlášky ve výši 4 300 Kč za úkon právní služby: převzetí a přípravu zastoupení, podání předžalobní upomínky, podání žaloby, účast u jednání 10.2. 2017 podání vyjádření ze dne 10.3. 2017 a účast u jednání 29.9. 2017 ( trvalo od 9.31 do 13.06 hodin, tudíž za toto jednání odměna za 2 úkony) dále odměnou dle týchž ustanovení vyhlášky ve výši 9 060 Kč za úkon právní služby: rozšíření žaloby ze dne 2.1. 2018, účast u jednání 5.1. 2018 a 20.4. 2018, dále odměnou dle týchž ustanovení vyhlášky ve výši 9 300 Kč za úkon právní služby: rozšíření žaloby ze dne 5.10. 2018, účast u jednání 5.10. 2018 a odměnou za účast u vyhlášení rozsudku 12.10. 2018 ve výši 4 650 Kč. Za účast u jednání 5.1. 2018 byla přiznána odměna ve výši jednoho úkonu, jelikož toto jednání začalo v 9.38 a skončilo v 11.37 hodin. Náhradu nákladů řízení dále tvoří paušální náhrada hotových výdajů zástupce žalobkyně dle § 13 odst. 3 vyhlášky ve výši 3 900 Kč ( 13x300) a cestovné zástupce žalobkyně k jednáním z Plzně do Prahy a zpět ve dnech 10.2. 2017, 29.9. 2017, 5.1. 2018, 20.4. 2018, 5.10. 2018 a 12.10. 2018. Vzdálenost Plzeň Praha a zpět činí 186 km. Cestovné za dvě cesty v roce 2017 činí částka 2 120 Kč ( ujeto 372 km při spotřebě 6,1 l/100 km dle TP, ceně benzínu Natural 95 29,50 Kč a sazbě základní náhrady 3,90 Kč/km dle vyhlášky č. 440/2016 Sb.). Cestovné za čtyři cesty v roce 2018 činí částka

4 360 Kč ( ujetu 744 km při spotřebě 6,1 l/100 km, ceně benzínu Natural 95 30,50 Kč a sazbě základní náhrady 4 Kč/km). Celkem tedy cestovné představuje částka 6 480 Kč. Dále náhradu nákladů řízení představuje náhrada za promeškaný čas zástupce žalobkyně strávený na cestě k jednáním soudu a zpět dle § 14 odst. 1,3 vyhlášky ve výši 3 600 Kč za 36 půlhodin po 100 Kč a rovněž částka 8 000 Kč, kterou žalobkyně vynaložila za vypracování znaleckého posudku Ing. Milana Fialy dle faktury č. [REDAKCE] na č.l. 160. K odměně zástupce, paušální náhradě hotových výdajů, cestovnému a náhradě za promeškaný čas náleží ještě 21 % náhrada DPH ( č.l. 165-166.) ve výši 19 847 Kč. Celkem jde o 133 863 Kč.

24. Konečně soud uložil neúspěšné žalované výrokem V., aby podle § 148 odst. 1 o.s.ř. zaplatila České republice náhradu nákladů řízení státu. Tyto jsou představovány odměnou znalce za účast u jednání 5. 10. 2018 a přípravu na něj. Jelikož usnesení o odměně znalce není dosud pravomocné, vyhradil si zdejší soud stanovení konkrétní výše náhrady nákladů státu do samostatného usnesení.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku do výroků II. až V. je možno podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ve dvojmém vyhotovení k podepsanému soudu a rozhodoval by o něm Městský soud v Praze. Proti výroku I. rozsudku se nelze odvolat ( § 202 odst. 1 písm. d) o.s.ř.). Nebude-li žalovaná dobrovolně plnit, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněná podat návrh na exekuci nebo soudní výkon rozhodnutí.

V Praze dne 12. října 2018

JUDr. Vojtěch Trojáněk v.r.  
soudce