



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

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Stibrála a soudců JUDr. Ivy Hubáčkové a JUDr. Miroslava Stoklasy ve věci

žalobkyně **Mgr. L. B.** narozené  
bytem  
zastoupené Mgr. Mojmírem Přívarou, advokátem  
se sídlem Plzeň, Kovářská 1253/4

proti  
žalované **DOG STAR s. r. o.**, IČ 28202899  
sídlem Praha 2, Na Výtoni 401/7  
zastoupené Mgr. Janem Štanderou, advokátem  
se sídlem Praha 5, Holečkova 332/5

**o vydání věci, a o 230 100 Kč**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 12. října 2018, č. j. 31 C 29/2016 - 182,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení 25 297,47 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Fousková

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I. připustil rozšíření žaloby ze dne 5. 10. 2018 o 41 250 Kč. Výrokem II. uložil žalované 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] k. ú. [REDACTED] LV č. [REDACTED] do 21 dnů od právní moci rozsudku. Výrokem III. žalované uložil zaplatit žalobkyni 230 100 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem IV. žalované uložil zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení 133 862 Kč a výrokem V. uložil žalované zaplatit státu na náhradě nákladů řízení částku, která bude vyčíslena v samostatném usnesení. Usnesením ze dne 22. 2. 2019, č. j. 31 C 29/2016-193, žalované uložil zaplatit státu 1 695 Kč.
2. Podle odůvodnění se se žalobkyně domáhala proti žalované uložení povinnosti vydat jí řádná vyúčtování služeb a záloh k bytu popsanému ve výroku II. rozsudku za roky 2011 až 2015, dále zaplacení částky 69 700 Kč jako pokuty dle zák. č. 67/2013 Sb., za nevydání řádných vyúčtování za roky 2013 až 2015. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby s tvrzením, že spolupracuje s účetní společností, která vypracovává každoročně vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotlivých bytů v domě a je za ně zodpovědná, a že žalovanou bylo žalobkyni doručeno vyúčtování za roky 2011 až 2015 stejně jako ostatním nájemníkům.
3. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobkyně je nájemkyní předmětného bytu, žalovaná je vlastníkem pozemku, jehož součástí je dům, v němž se byt nachází.
4. V průběhu řízení žalobkyně rozšířila žalobu o zaplacení částky 119 150 Kč jako pokutu za nedodaná řádná vyúčtování za roky 2013 a 2015, což soud připustil. Nepřipustil rozšíření žaloby ohledně požadavku na vydání řádného vyúčtování za rok 2016 a zaplacení částky 12 250 Kč jako pokuty za nedodané řádné vyúčtování za rok 2016 s odkazem na § 95 odst. 2 o. s. ř. Žalobkyně dále rozšířila žalobu o 41 250 Kč za nedodaná řádná vyúčtování za roky 2013 až 2015, což soud připustil dle § 95 o. s. ř. výrokem I. napadeného rozsudku.
5. Soud v řízení provedl dokazování výslechy svědků uvedenými v bodech 8 napadeného rozsudku a listinami uvedenými v bodu 9. Dokazování směřoval ke způsobu doručování vyúčtování, když hodnotil i váhy doručovaných zásilek žalovanou žalobkyní. V rámci dokazování vyšel z rozsudku téhož 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. Konstatoval, že mezi účastníky jsou konfliktní, nenormální vztahy, což je soudu známo jak z jeho úřední povinnosti, kdy mimo citovaného sporu, zmínil i spor vedený pod sp. zn. [REDACTED] o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu, spor vedený pod sp. zn. [REDACTED], o vyklizení předmětného bytu, sp. zn. [REDACTED] o totéž.
6. Ze znaleckého posudku Ing. Milana Fialy, znalce 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 prostor, který založila žalobkyně v řízení (znalecký posudek č. 04/311/17) obsahující doložku dle § 127a o. s. ř., z jeho závěru zjistil, že znalec odkázal na metodiku vyúčtování dle vyhl. č. 372/2001 Sb., zák. č. 67/2013 Sb., když metodiku srozumitelně ve znaleckém posudku popsal a identifikoval jednotlivá pochybení ve zkoumaných vyúčtováních. Konstatoval, 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, které však neměly vliv na závěr znaleckého posudku. Vyúčtování byla provedena nesprávně, neobsahují předepsané náležitosti, jsou v nich uvedené

nesprávné hodnoty, vyúčtování nelze překontrolovat z hlediska jejich správnosti, neobsahují údaje požadované právními předpisy, údaje v nich uvedené jsou značně nepřehledné, jedná se o shluk čísel, a i sám znalec měl s orientací v nich značnou práci. Používají nesprávnou terminologii, konečný spotřebitel jim nemůže porozumět. V rámci výslechu u jednání znalec závěry svého posudku stvrdil a věrohodně obhájil a srozumitelně odpověděl na položené dotazy účastníků. Konstatoval, že předložená vyúčtování ve smyslu vyhl. č. 372/2001 Sb., resp. zák. č. 67/2013 Sb., vůbec nejsou vyúčtování, jsou prakticky nepřezkoumatelná. Například není jasné, co znamená v nich uvedená zkratka MJ, resp. pojem měrná jednotka (kterou relevantní předpisy neznají), čemu odpovídá, jak je definována, když jednotkou tepla je gigajoule. Jiné podklady pro určení, zda vyúčtování mají požadovanou strukturu, než předložená vyúčtování nepotřeboval, protože vyúčtování nemají vyžadovanou obsahovou strukturu.

7. Pro nadbytečnost pak soud zamítl návrhy na doplnění dokazování účastníků, neboť v řízení provedené dokazování a z nich učiněné skutkové zjištění bylo dostatečné pro posouzení důvodnosti žalobou uplatněných nároků.
8. Soud dále velmi podrobně rekapituloval § 1 vyhl. č. 372/2001 Sb., a shodně § 1 zák. č. 67/2013 Sb., novelizovaného zák. č. 104/2015 Sb.
9. Vlastní nárok žalobkyně pak posoudil dle § 570 odst. 1 občanského zákoníku, a nejprve se zabýval otázkou doručení vyúčtování za roky 2012 až 2015 žalobkyni, když tato povinnost stíhá žalovanou dle § 7 odst. 1 vyhl. č. 372/2001 Sb., a § 7 zák. č. 67/2013 Sb. Žádný ze svědků nepotvrdil, že by vyúčtování za tyto roky žalovaná žalobkyni doručila s výjimkou svědkyně K██████ H██████ Tuto výpověď soud hodnotil jako nejednoznačnou a nevěrohodnou, neboť se jedná o dlouhodobou zaměstnankyni jednatele žalované. Mezi účastníky nebylo sporné, že v březnu 2013 žalobkyně obdržela vyúčtování za rok 2011, soud se proto zabýval tím, zda se jedná o vyúčtování řádné. Žalovaná byla poučena dle § 118a odst. 3 o. s. ř., nepodařilo se jí prokázat doručení vyúčtování za roky 2012 až 2015. Soud přitom vyšel ze znaleckého posudku Ing. Milana Fialy a z jeho výpovědi u jednání dne 5. 10. 2018. Závěr jeho znaleckého posudku i výpověď opět rekapituloval. Závěrem proto konstatoval, že to, co žalovaná prezentovala jako řádná vyúčtování za roky 2011 až 2015, takto rozhodně nelze označit. Není-li vyúčtování řádné, povinnost provést je a doručit žalobkyni nadále trvá (rozsudek NS ČR ze dne 1. 6. 2018 sp. zn. 26 Cdo 4404/2017). Soud proto dospěl k závěru o důvodnosti žaloby na vydání řádných vyúčtování za roky 2011 až 2015, a proto výrokem II. žalobě vyhověl.
10. Dále soud se zabýval nárokem žalobkyně na pokutu o tom upravenou § 13 zák. č. 67/2013 Sb., postihující vlastníka domu za porušení § 7 tohoto zákona. Ve znění účinném do 31. 12. 2015 činila výše pokuty 100 Kč denně, dle § 13 odst. 2 zákona ve znění zák. č. 104/2015 Sb., činí výše pokuty 50 Kč denně od 1. 1. 2016, pokud poskytovatel služeb, v daném případě vlastník domu, neujedná s alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců pokutu nižší. Žalovaná se bránila tím, že řádná vyúčtování vždy nájemcům doručila, soud tedy vyšel z toho, že žádná dohoda ve smyslu § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., ve znění zák. č. 104/2015 Sb. uzavřena nebyla. V bodě 22 pak soud provedl výpočet dle výše uvedeného zákonného ustanovení za prodlení za nedodaná vyúčtování za roky 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 až do 4. 10. 2018. Za celkové toto období dospěl k výpočtu, že žalobkyni přísluší částka 230 550 Kč, vázán žalobním petitem, kterým žalobkyně uplatnila částku 230 100 Kč, žalobě vyhověl.
11. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle plného procesního úspěchu žalobkyně ve věci dle § 142 odst. 1 o. s. ř., když předmětem řízení byly dva samostatné nároky.

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Fousková

12. O náhradě nákladů řízení státu rozhodl dle § 148 odst. 1 o. s. ř. Procesně neúspěšné žalované, uložil zaplatit České republice náklady řízení, představující odměnu znalce za účast u jednání dne 5. 10. 2018, výši určil v samostatném usnesení.
13. Proti rozsudku podala žalovaná včas odvolání. V jeho následném odůvodnění poukázala na to, že soud v úvodu svého odůvodnění rozsudku rozebíral svědecké výpovědi, které byly v řízení provedeny a tyto hodnotí. Je pravdou, že velká část svědeckví nevnesla do celé věci dostatečné světlo, ale i přesto je možné dovodit z těchto výsledků skutkový stav, tedy způsob doručování zásilek v domě. Poukázala zejména na výslech svědkyně H. [REDACTED], jehož význam soud bagatelizoval. Je třeba podtrhnout význam této svědkyně v oblasti správy domu, jeho fungování a všech záležitostí týkajících se provozu a vztahu s nájemníky. Je pravda, že svědkyně H. [REDACTED] je zaměstnancem Mgr. H. [REDACTED] a v určitém rozsahu poskytuje své služby i pro Mgr. H. [REDACTED] tedy oba jednatele žalované, avšak jejím hlavním úkolem a rolí je právě zajišťování všech záležitostí týkajících se předmětného domu a bytů, které se v domě nacházejí. K tomuto závěru vede nejen samotný výslech této svědkyně, ale také předložené podklady a svědectví dalších svědků, kteří jasně prohlásili, že veškerá jednání vedli s paní H. [REDACTED] (dříve S. [REDACTED]). Tato svědkyně jasně popsala, jak byla předmětná vyúčtování připravována, zpracovávána, ale především doručena. Je pravdou, že mezi spornými stranami jsou velice špatné vztahy, proto byly veškeré podklady zasílány doporučeně, a nakonec i opakovaně. Svědkyně H. [REDACTED] dále jasně popsala, jak byla podání, včetně vyúčtování doručována vhozením do schránek nájemníkům, případně se věnovala i zasílání prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Věrohodnost této svědkyně dle žalované není ničím snižována. Speciálně se vyjádřila k závěru soudu ohledně hmotnosti zásilek, na které také soud stavěl velkou část své argumentace. K listinným důkazům, které byly v řízení provedeny, žalovaná setrvala na jejich platnosti a důkazní hodnotě, tak jak tvrdila v řízení. Učinila veškeré vhodné a nutné úkony k tomu, aby byly zásilky doručeny žalobkyni, což dokládala listinnými důkazy. Vzhledem k velice vyhoceným vztahům mezi spornými stranami, spíše pak jednatelů se synem žalobkyně, jsou možnosti doručování, jak naznačil i soud, velice omezené. Žalovaná nesouhlasila ani se závěry znalce o nesprávnosti předmětných vyúčtování, když tato dle jejího názoru odpovídají nejen právní úpravě a pravidlům účtování, ale také praxi. Podtrhla, že znalec měl jen minimum informací a podkladů, v zásadě jen samotná vyúčtování, což sám uvedl. Na základě těchto podkladů dle žalované není možné učinit prezentované závěry, jak učinil znalec v tomto řízení. Tento důkaz je dle žalované neprůkazný a na něj navozující závěry jsou nesprávné. Navrhla změnu napadeného rozsudku tak, aby žaloba byla v plném rozsahu zamítnuta.
14. Žalobkyně v písemném vyjádření k odvolání vyvracela argumenty tam uvedené. Poté, kdy rekapitulovala odvolací námitky žalované, uvedla, že se plně ztotožňuje s pečlivým odůvodněním napadeného rozsudku. Ke svědeckým výpovědím uvedla, že zásadní otázkou je, zda bylo to které konkrétní vyúčtování za daný rok jí doručeno, nikoliv, jak bylo doručováno jiným nájemníkům. Ze svědeckých výpovědí vyplynulo, že některým nájemníkům vyúčtování doručeno nebylo, některým ano. Upozornila na to, že vyúčtování bylo předáváno osobám, se kterými měla žalovaná (její jednatele) přátelský vztah. Svědek E. [REDACTED] uvedl, že vyúčtování prakticky nekontroloval. Svědecká výpověď K. [REDACTED] H. [REDACTED] neprokazuje v žádném případě doručení konkrétního vyúčtování za daný rok žalobkyni. Dále žalobkyně poukázala na celou řadu jednání žalované takřka podvodného charakteru, která činí její obranu zcela nedůvěryhodnou. Za další závažnou skutečnost označila otázku doručování prázdných obálek a nesouladu tvrzeného obsahu a zásilek a skutečné váhy zásilek uvedené na doručence, a v tomto odkázala na body 9, 11, 13 napadeného rozsudku. Za závažné označila to, že jednatele žalované si ponechali klíče od domovních schránek, včetně domovní schránky žalobkyně. Mezi účastníky probíhá celá řada sporů, ve všech řízeních bylo vždy pravomocně konstatováno, že žalovaná nepostupovala v souladu se zákonem. Například v žalobě na vyklizení žalobkyni vůbec nebyla doručena výpověď z nájmu apod. Za

zásadní označila, že žalovaná neměla nikdy zájem na řádném vyúčtování služeb (a stále nemá), neboť si je vědoma, že se nejedná o řádná vyúčtování. Jedná se o souvislost s poměrně vysokými zálohami (cca 5 500 Kč), které žalobkyně musí platit, a které by musela žalovaná vyúčtovat a přeplatek vrátit. K řádnému (ověřitelnému) vyúčtování záloh nedošlo již od roku 2011!. Stejně tak žalovaná žalobkyni nepředala vyúčtování řádné za roky 2016, 2017 a 2018. K znaleckému posudku Ing. Fialy žalobkyně odkázala v plném rozsahu na jeho závěr a stejně tak i na výsledky znalce, kterému se také soud v napadeném rozsudku věnoval, a v tomto žalobkyně na něj odkázala. Navrhla potvrzení napadeného rozsudku.

15. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vyhlášení (§ 205, § 205a, § 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
16. Žalobkyně v předmětném řízení uplatnila dva samostatné nároky, a to uložení povinnosti žalované doručit jí řádná vyúčtování služeb a záloh za roky 2011 až 2015 týkající se bytu, kterého je nájemkyní, a dále uložení zaplacení pokuty za opožděné doručení, resp. nedoručení tohoto vyúčtování. Soud se velmi podrobně zabýval otázkou doručování, vyslechl řadu svědků k této otázce, konstatoval listiny účastníky předloženými, včetně dokladu o doručení doporučené zásilky i s váhou dané zásilky, když tato otázka měla být řešena až na druhém místě poté, kdy by bylo postaveno najisto, že vyúčtování provedené žalovanou je řádné ve smyslu a v souladu s vyhl. č. 372/2001 Sb., a zák. č. 67/2013 Sb. V průběhu řízení vyšlo najevo, že žalobkyně již v roce 2013 nesouhlasila s vyúčtováním, které jí nesporně doručeno za rok 2011, právě pro jeho rozpor se zákonem. Zásadním důkazem v souzené věci je pak znalecký posudek Ing. Milana Fialy č. 04/311/17, který předkládala sama žalobkyně. Z jeho závěrů, které stvrdil znalec i při výslechu před soudem vyplývá, že vyúčtování, která žalovaná prováděla a případně nájemcům bytů byla doručována, nesplňují požadavky zákona. Vyúčtování jsou provedena nesprávně, neobsahují předepsané náležitosti. Sám znalec dokonce vypověděl, že i pro něj bylo velmi obtížné se v nich orientovat, konkrétně, že se jedná o shluk čísel nepřehledných, je používána nesprávná terminologie a konečný spotřebitel jim nemůže porozumět. Vyúčtování označil prakticky za nepřezkoumatelná, výslovně pak stvrdil, že předložené doklady jsou dostatečné pro to, aby znalecky mohl tento závěr stvrdit. Za situace, kdy vyúčtování byla vypracovávána nesprávně, tedy nesplňovala požadavky zákona, rozsáhlé dokazování ke způsobu doručování jednotlivým nájemcům v domě, kteří nejsou účastníky tohoto řízení, bylo nadbytečné. Žalovaná se ani před soudem prvního stupně ani v rámci odvolacího řízení nebránila tak, že by existovala jiná vyúčtování, která by případně byla žalobkyni doručována. Na stanovisku, že se jednalo o vyúčtování řádná, ostatně setrvala i v rámci podaného odvolání. Tato její odvolací argumentace byla však jednoznačně závěry znaleckého posudku vyvrácena. Za této situace byla otázka případného doručování jiných zásilek a jejího podrobného dokazování zcela nadbytečná. Rovněž tak proto byla zcela nadbytečná odvolací argumentace žalované ke způsobu řádného doručování sporného vyúčtování, když jak již bylo výše uvedeno, se nejednalo o vyúčtování řádné. V tomto soud prvního stupně správně odkázal na judikaturu NS ČR, konkrétně rozsudek sp. zn. 26 Cdo 4404/2017, k čemuž se odvolací soud připojuje. Žalobkyně v dané věci tedy prokázala, že jí nebylo doručeno řádné vyúčtování za roky 2011 až 2015 vztahující se k čerpání služeb bytu, jehož je žalobkyně nájemkyní, proto soud prvního stupně správně tomuto požadavku vyhověl.
17. Soud prvního stupně pak správně vyčíslil výši finančního nároku žalobkyně odvozeného od § 13 zák. č. 67/2013 Sb., ve znění zák. č. 104/2015 Sb. Žalobkyně původně uplatněný nárok rozšiřovala, jak probíhala doba, kdy jí vyúčtování doručeno nebylo, soud rozšíření žaloby v tomto rozsahu připustil, tedy rozhodl správně o celém předmětu řízení. Byl limitován pouze tím, že oproti výpočtu ve výši 230 550 Kč se žalobkyně domáhala přisouzení částky 230 100 Kč. V jeho propočtu v bodu 22. napadeného rozsudku odvolací soud pochybení neshledal.

- 18.S odkazem na výše uvedené, když pochybení nebylo shledáno ani ve výroku o náhradě nákladů řízení, byl napadený rozsudek jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrzen.
- 19.Žalobkyně byla plně procesně úspěšná i v odvolacím řízení a přísluší jí náhrada nákladů tohoto řízení dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1, a to za dva úkony právní služby po 1 500 Kč za neocenitelné plnění (uložení povinnosti vydat řádné vyúčtování služeb), dva úkony po 9 200 Kč z částky 230 100 Kč, dále 2× režijní paušál po 300 Kč, náhrada nákladů cestovních nákladů ve výši 1 187 Kč za cestovné Plzeň - Praha - Plzeň, náhrada za ztrátu času za 6 půlhodin po 100 Kč, celkem 25 297,47 Kč, včetně 21 % DPH dle vyhl. č. 177/1996 Sb.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím obvodního soudu pro Prahu 2, o přípustnosti dovolání rozhoduje dovolací soud.

Praha 21. srpna 2019

JUDr. Zdeněk Stibral v. r.  
předseda senátu