



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Strakonících rozhodl samosoudkyně JUDr. Pavlou Potužníkovou ve věci

žalobců: a) [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
b) [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
oba zastoupeni advokátem JUDr. Jiřím Šmrhou
sídlem Plánkova 600, 386 01 Strakonice

proti
žalované: [redacted] narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Stránským
sídlem Osadní 324, 170 00 Praha

o zaplacení 105 900 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žaloba, podle níž by žalovaní byli povinni zaplatit žalobkyni 105 900 Kč, **se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobci se ve věci 6 C 32/2019 domáhali rozhodnutí soudu, podle něž by žalovaná byla povinna zaplatit jim 52 950 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnili tím, že žalobci jako manželé jsou společnými uživateli a nájemci bytu o velikosti 3+1 s příslušenstvím ve druhém podlaží domu č. p. [redacted] v [redacted] ulici v [redacted] přičemž žalovaná je právní nástupkyně předchozích pronajímatelů, naposledy svého manžela [redacted] který získal předmětný dům do vlastnictví koupí od předchozího vlastníka a pronajímatele akciové společnosti Lesy Protivín kolem roku

Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová.

2002, když nájemní vztah byl založen původní nájemní smlouvou z 1. 4. 1993 uzavřenou mezi žalobcem [redacted] a touto akciovou společností, a [redacted] po nabytí vlastnictví k domu od uvedené akciové společnosti vstoupil do jejich práv a povinností jakožto pronajímatele, přičemž předmětný dům se nacházel v SJM žalované [redacted] a [redacted] a na základě notářského zápisu č. j. NZ [redacted] ze dne 13. 5. 2015 došlo ke smluvnímu zúžení tohoto SJM a na základě provedeného vypořádání se žalovaná stala výlučnou vlastnící tohoto domu a vstoupila do práv a povinností [redacted] jakožto pronajímatele. Žalobci se pak touto žalobou domáhali sankčního dopadu neplnění zákonných povinností pronajímatele ve smyslu § 7 a následujících zákona č. 67/2013 Sb. účinného od 1. 1. 2014 ve znění novely účinné od 1. 1. 2016, neboť podle § 7 odst. 1 tohoto zákona je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období a vyúčtování příjemci služeb doručit nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle § 13 odst. 1 tohoto zákona jestliže poskytovatel nebo příjemce nesplní svoji povinnost ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč (od 1. 1. 2016 ve výši 50 Kč) za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo k nesplnění lhůta došlo zaviněním druhé strany. Žalovaná však vyúčtování za rok do podání žaloby (1. 2. 2019) neprovedla, když podle dostupných listin (vyúčtování v předchozích letech) v případě vyúčtování záloh na elektrickou energii je zúčtovacím obdobím za elektřinu období od 6. 10. kalendářního roku předcházejícího, tedy v daném případě roku 2014 končí dnem 5. 10. 2015, v případě vodného a stočného je vyúčtovacím obdobím od 2. 11. kalendářního roku předcházejícího, tedy v daném případě roku 2014 a končí dnem 1. 11. 2015. Jelikož podle § 13 odst. 1 tohoto zákona účinného v roce 2015 a částečně novelizovaného s účinností od 1. 1. 2016, jestliže poskytovatel nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení. Jelikož v případě vyúčtování elektřiny uběhla čtyřměsíční lhůta dnem 5. 2. 2016, je žalovaná od 6. 2. 2016 tímto vyúčtováním v prodlení. Ohledně vyúčtování vodného, stočného, tato lhůta uběhla dnem 1. 3. 2016, takže ode dne 2. 3. 2016 je žalovaná s tímto vyúčtováním v prodlení. Z uvedeného tedy vyplývá, že již dnem 6. 2. 2016 začalo běžet prodlení žalované s vyúčtováním záloh za jednotlivé služby, takže počínaje tímto dnem včetně vznikl žalobcům nárok vůči žalované na uvedenou pokutu ve výši 50 Kč denně. Za rok 2016 činí tato pokuta od 6. 2. 2016 do 31. 12. 2016, tedy 329 dní po 50 Kč, celkových 16 450 Kč. Za rok 2017 činí tato pokuta 365 dní po 50 Kč, tedy celkem 18 250 Kč, stejně jako za rok 2018 je tato pokuta 18 250 Kč. Za celé období od 6. 2. 2016 do 31. 12. 2018, tedy celkem 1059 dní po 50 Kč, pak celková výše pokuty činí 52 950 Kč.

2. Ve věci 4 C 32/2020 se ze stejných důvodů na základě téhož titulu domáhali žalobci úhrady této pokuty s ohledem na skutečnost, že žalovaná do dne podání žaloby (27. 2. 2020) neprovedla vyúčtování za rok 2016, když s ohledem na shora uvedené započalo prodlení žalované běžet 6. 2. 2017, takže za rok 2017 činí tato pokuta za dobu od 6. 2. 2017 do 31. 12. 2017, tedy za 329 dní po 50 Kč celkových 16 450 Kč, za rok 2018 za celkem 365 dní po 50 Kč celkových 18 250 Kč, stejně jako za rok 2019 dalších 18 250 Kč, takže v tomto řízení se žalobci domáhali úhrady stejné výše smluvní pokuty 52 950 Kč.
3. S ohledem na stejný okruh účastníků a totožný předmět řízení, lišící se pouze v období, za které je požadována pokuta podle zákona č. 67/2013 Sb., soud v souladu s ustanovením § 112 odst. 1 o. s. ř. obě řízení spojil ke společnému řízení nadále vedeném pod sp. zn. 6 C 32/2019.
4. Žalovaná navrhovala zamítnutí této žaloby. Argumentovala, že žalobci na základě dohody, kterou s nimi učinil její právní předchůdce [redacted] hradí měsíčně pouze nájemné ve výši 2 378 Kč měsíčně, přičemž se jedná o paušální částku ve smyslu § 9 odst. 1 citovaného zákona s tím, že v takovém případě se podle tohoto ustanovení platby nevyúčtovávají, v této souvislosti zdůraznila, že dříve docházelo k vyúčtování ohledně vodného a stočného, avšak mezi [redacted] a žalobci došlo k uzavření soudního smíru stran ohledně výše nájemného na částku

1 997,50 Kč s tím, že podle evidenčního listu k tomuto bytu platného od 1. 7. 2020 kromě toho platili žalobci vodu ve výši 350 Kč a služby ve výši 30 Kč. Jelikož žalobci vyúčtování předtím vždy sporovali, z důvodu zamezení dalších sporů mezi účastníky přestal [redacted] po nich doplatky požadovat, a dodávku vody, stejně jako nyní žalovaná, hradil žalobcům v plné výši, a proto se tato položka nevyúčtovává. Žalovaná posléze doplnila, že nárok žalobců považuje za nemravný, a to zejména ve vztahu k tomu, že hradí nájemné za svůj byt ve výši 25 Kč za 1 m², zatímco například u obecních bytů dosáhla výše nájemného 60 Kč za 1 m², a posléze dodala, že ostatní nájemci tohoto domu platí nájemné ve výši 5 000 Kč měsíčně, zatímco žalobci pouze 1 997,50 Kč. Následně doplnila, že v roce 2016 byl instalován do bytu žalobců vodoměr, avšak ti trvale odmítali přístup do jejich bytu za účelem odečtu, takže pokud nešlo odečíst stav vodoměru, nebylo možné provést ani vyúčtování. Následně pak žalovaná upřesnila, že podle ní montáž vodovodu do bytu žalobců proběhla v roce 2014 nebo 2015 a zdůraznila nemravnost požadavku žalobců, kteří se prezentují jako řádní nájemci bytu, jimž žalovaná znepřijemňuje toto řádné užívání, avšak ve skutečnosti je žalobce věčný kvelurant, který nikdy s ničím nesouhlasí, vše bojkotuje a jeho chování nelze označit jako v souladu s dobrými mravy. Příkladem tohoto postupu je pak skrečování jednání o smíru, které v průběhu řízení dlouhodobě mezi stranami probíhalo s tím, že žalovaná hodlala rekonstruovat byt žalobců, který dosud jako jediný v předmětném domě rekonstruován nebyl, avšak žalobci bez žádného důvodu tato již konkrétní a slibně se vyvíjející jednání utnuli. Popřela také, že by žalobci měli zakázaný přístup do zahrady domu, neboť vchod do ní nemá zámek, zahrada je volně přístupná a takovému přístupu ani fakticky bránit nechce. Žalovaná následně upřesnila, že instalace vodoměrů proběhla v bytech v předmětném domě ve dvou fázích, a to u některých nájemníků v roce 2014 a u dalších v roce 2016. Zdůraznila, že u ostatních nájemců probíhají odečty vodoměrů bez jakýchkoli potíží, avšak žalobci tyto odečty bezdůvodně odmítají.

5. Žalobci pak následně upozorňovali na měněná tvrzení ze strany žalované, když nejprve tvrdí uzavření dohody o paušální náhradě, vzápětí tuto dohodu vyvrací tvrzením, že právní předchůdce [redacted] z důvodu zamezení dalším sporům přestal žalobcům vodné a stočné vyúčtovávat, následně pak uvádí, že se jednalo o dohodu o paušálu uzavřené konkludentně mezi žalobci a [redacted]. Dále žalovaná tvrdila, že [redacted] žalobci opakovaně odmítli zpřístupnit byt za účelem odečtu vodoměru, k jehož montáži došlo až v průběhu roku 2016, tudíž žalobci nemohli odmítnout [redacted] přístup k odečtu vodoměru jako vlastníku, neboť jím byl pouze do 13. 5. 2015. Žalobci potvrdili existenci dalších předchozích soudních sporů mezi účastníky, které však vždy skončily ve prospěch žalobců, zdůrazňovali snahu žalované o záměrné úmyslné nepředkládání vyúčtování a svévolné nerespektování zákonného příkazu. Zdůraznili také skutečnost, že jako jediní v předmětném domě nemají zrekonstruovaný byt, navíc bez zajištění topení ze strany pronajímatele a s odepřeným přístupem na zahradu. Žalobci tedy zdůraznili, že v první věci ohledně zúčtovacího období od 2. 11. 2014 do 1. 11. 2015 vodoměr instalován nebyl a v druhé věci v zúčtovacím období od 2. 11. 2015 do 1. 11. 2016 na počátku rovněž nebyl. K instalaci došlo až 16. 3. 2016, což však s ohledem na skutečnost, že se jednalo o téměř polovinu doby tohoto období, by na vyúčtování nemělo objektivní dopad. Navíc odkázali na ustanovení § 5 odst. 1 citovaného zákona, podle nějž změnu způsobu rozúčtování je možné provést až po uplynutí období, a to dvoutřetinovou většinou nájemců v tomto domě, což by bylo až dne 2. 11. 2016 (tedy po uplynutí zúčtovacího období v této druhé věci) a až poté, co by došlo k odsouhlasení dvěmatřetinami nájemců, k čemuž však v případě předmětného domu nedošlo.
6. Ve věci bylo nesporné, že žalobci jako manželé jsou nájemci bytu o velikosti 3+1 s příslušenstvím v druhém podlaží domu č. p. [redacted] v [redacted] ulici [redacted], že žalovaná je právní nástupkyní předchozích pronajímatelů, a to naposledy svého manžela [redacted], který předmětný dům získal do vlastnictví od původního vlastníka a pronajímatele akciové společnosti Lesy Protivín, přičemž nájemní vztah byl založen nájemní smlouvou z 1. 4. 1993 mezi žalobcem [redacted] a akciovou společností Lesy Protivín, když [redacted] po nabytí vlastnictví

vstoupil do práv a povinností této společnosti jakožto pronajímatele. Tento dům se nacházel ve společném jmění žalované [REDAKCE] a [REDAKCE] a na základě notářského zápisu č. j. Nz [REDAKCE] ze dne 13. 5. 2015 došlo ke smluvnímu zúžení tohoto SJM a výlučnou vlastnicí domu č. p. [REDAKCE] s předmětným bytem se stala žalovaná, která vstoupila do práv a povinností [REDAKCE] (jak rovněž vyplývá z předchozích řízení vedených zdejším soudem mezi týmiž účastníky, a to sp. zn. 6 C 536/2013-58 o určení nájemného žalobcem [REDAKCE] proti žalovaným manželům [REDAKCE] dále pak i 6 C 385/2014 o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu žalobců proti žalované, o určení nájemného a posléze sp. zn. 4 C 133/2018 o zaplacení částky 61 550 Kč z titulu pokuty za nedodané vyúčtování za roky 2012 až 2014 žalobců manželů [REDAKCE] proti žalované [REDAKCE]. Ve věci rovněž nebylo sporu o tom, že žalovaná neprovedla za rok 2015, ani za rok 2016 vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby.

7. Předmětem řízení bylo prokázání tvrzení žalované strany, že došlo mezi ní, respektive jejím právním předchůdcem [REDAKCE] a žalobci k uzavření dohody o paušální platbě za tyto služby, že to byl žalobce, kdo odmítl pustit žalovanou (respektive [REDAKCE]) do bytu za účelem provedení odečtu vodoměru, který byl předpokladem tohoto vyúčtování, a zda uplatněný nárok žalobců je v rozporu s dobrými mravy a případný požadavek na jejich úhradu by tedy měl být zamítnut.
8. V této souvislosti soud vycházel ze zákona č. 6/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění účinném od 1. 1. 2016.
9. Podle § 7 odst. 1 cit. zák. není-li 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 měsíce od skončení vyúčtovacího období.
10. Podle § 9 odst. 1 cit. zák. částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednájí. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. Podle odst. 2. tohoto ustanovení písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci. Podle § 1 odst. 4 citovaného zákona veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu.
11. Podle § 13 odst. 1 cit. zák. jestliže poskytovatel služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změny počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní-li povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádání námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledažby splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
12. Podle § 13 odst. 2 cit. zák. výši pokuty poskytoval služeb ujedná alespoň z 2/3 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.
13. Při posuzování shora uvedených sporných skutečností soud vycházel z následujících důkazů.
14. Z evidenčního listu platného od 1. 7. 2000 bylo zjištěno, že ohledně bytu č. 4 v prvním patře domu [REDAKCE] nájemce [REDAKCE] byl stanovený nájem 1 550 Kč, platba za vodu 350 Kč a platba za služby 30 Kč. Z předžalobní výzvy ze 17. února 2015 bylo zjištěno, že tehdejší pronajímatel [REDAKCE] vyzval žalobce jako nájemce k úhradě nedoplatku na vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětného bytu, tedy vodného a stočného za období roku 2012, 2013 a 2014 v celkové výši 17 980 Kč s tím, že v opačném případě bude podána žaloba.

15. Z usnesení zdejšího soudu č. j. 6 C 536/2013-58 ze dne 1. 9. 2014 bylo zjištěno, že ve věci žalobce [redacted] proti žalovaným manželům [redacted] o určení nájemného z předmětného bytu byl tímto usnesením ze dne 1. 9. 2014 schválen smír, v němž se strany dohodly na určení výše nájemného z tohoto bytu, a to 25 Kč za 1 m², tedy 1 997,50 Kč měsíčně od 1. 12. 2013. Ze spisu zdejšího soudu č. j. 6 C 385/2014 bylo zjištěno, že 15. 12. 2014 uplatnili žalobci [redacted] a [redacted] proti [redacted] žalobu o oprávněnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu s tím, že předmětný byt potřebuje pro svou dceru, přičemž spor probíhal delší dobu, ve věci opakovaně rozhodoval jak prvostupňový, tak odvolací soud, tak i soud dovolací a konečným rozhodnutím byl rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. října 2018, který žalobě vyhověl a určil, že výpověď z nájmu bytu je neoprávněná. Ze spisu zdejšího soudu č. j. 4 C 133/2018 bylo zjištěno, že žalobci [redacted] a [redacted] podali 25. 4. 2018 žalobu proti žalované [redacted] na zaplacení částky 61 550 Kč z titulu řádného nevyúčtování za služby k předmětnému bytu za rok 2014, kdy sice tehdejší pronajímatel [redacted] zaslal vyúčtování za předmětné služby 17. 12. 2015, avšak žalobci podali písemné námítky proti tomuto vyúčtování, na které nebylo ze strany pronajímatele reagováno, a proto žalobci uplatnili nárok na pokutu za každý den prodlení s vypořádáním námitek proti vyúčtování ve výši 100 Kč, respektive od 1. 1. 2016 ve výši 50 Kč dle § 13 odst. 1 citovaného zákona. Ve věci byl vydán platební rozkaz, který nebyl napaden oprávněným prostředkem ze strany žalované a nabyl právní moci 26. 6. 2018.
16. Z faktury daňového dokladu č. 5914043452 bylo zjištěno, že [redacted] bylo energetickou společností vyúčtováno dodání elektřiny za společné prostory předmětného domu od 6. 10. 2018 do 4. 10. 2019. Z vyúčtování variabilní symbol 841156138 bylo zjištěno, že [redacted] bylo provedeno vyúčtování společností ČEVAK, a.s. dnem 30. 11. 2014 na odběrné místo [redacted] za období od 2. 11. 2013 do 1. 11. 2014.
17. Z výpovědi svědka [redacted] bylo zjištěno, že je manželem žalované, byl předchozím pronajímatelem předmětného bytu s tím, že elektřinu za společné prostory hradil sám a ostatní elektřinu si hradil každý z nájemníků, neboť měli elektroměr. Pokud se jednalo o vodoměr, ty se dělaly v letech 2014–2016, do té doby se rozpočítávalo vodné na jednotlivé osoby, a poté, neboť se vodoměry instalovaly postupně, jak se prováděly opravy v jednotlivých bytech, se platilo podle vodoměrů. Ohledně bytu žalobců uvedl, že vodoměr instaloval v souvislosti s bytem, kam se stěhoval syn svědka [redacted] a to přibližně před 4 roky. K samotné instalaci sdělil, že elektřinu dělal pan [redacted] a instalace vodoměru pan [redacted]. Dále uvedl, že k odečtům z vodoměru nebyli on či jeho manželka panem [redacted] vpuštěni do bytu. Naposledy byl u něj syn s manželkou vloni, nebo letos v únoru, neví přesně, což je dokonce i natočené, a žalobce odmítnutí zdůvodňoval tím, že nemají protokol. Stejně tak nebyla puštěna ani manželka se synem, která tam byla naposled, přičemž svědek uváděl, že takto odečty probíhaly každý rok. K samotné instalaci vodoměru uvedl, že v roce 2016 tam žádný starý nebyl, dávaly se nové plastové stupačky i nový vodoměr a odpočty se prováděly od roku 2016. K dohodě mezi manželi [redacted] a svědkem jako pronajímatelem tento uvedl, že k žádné dohodě o paušálních platbách nedošlo, paušál byl předtím, než tam on vstoupil ve výši 300 Kč, což se převzalo s tím, že předtím se nikdy záměrně vyúčtování nedělalo. Ohledně vyúčtování odečtů u ostatních nájemníků svědek sdělil, že než měli vodoměr, v podstatě neplatili, pak již podle vyčíslení na vodoměru. Ohledně žádosti žalobců o vyúčtování služeb před rokem 2014 svědek uvedl, že v té době jej nikdy nepožadovali.
18. Z výslechu svědka [redacted] bylo zjištěno, že v předmětném domě bydlí od roku 2016, sám ohledně vyúčtování služeb chodil do bytu [redacted] kteří mu neotevřeli, anebo když otevřeli, tak jej nikam nepustili. Jeden tento případ, a to konkrétně 16. května 2019 si i natočil, aby mu bylo uvěřeno, jaký je faktický stav, a v květnu tam byl, protože mu předtím nebylo otevřeno, ani v zimě, kdy je tento odečet nutný. Odpočty pak prováděl, protože mu to řekl otec nebo matka. K rekonstrukci pak sdělil, že byla prováděna v květnu 2016, konkrétní stavební úpravy neví, ale

pamatuje si, že se dělalo potrubí, které bylo hotové hned, a rekonstrukci prováděla, jak sdělil svědek, „naše firma PDM Netos s. r. o.“ s tím, že tam rekonstrukci nefinancoval.

19. Z výpovědi svědka [redacted] bylo zjištěno, že se podílel na rekonstrukcích předmětného domu v [redacted] že prováděl vodoměr jak žalobcům, tak u [redacted] a to konkrétně 14. března 2016, když předtím v roce 2014 se dělaly stoupačky na druhé straně domu a dávaly se tam také vodoměry. U [redacted] to byl první vodoměr a on to dělal na základě žádosti pana [redacted] staršího, fakturoval to jako OSVČ také jemu, nicméně si již nepamatuje na konkrétní subjekt. Ohledně dalších osob pak sdělil, že zedníci, konkrétně pan [redacted] to před ním vysekávali s tím, že pan [redacted] byl zaměstnancem [redacted]
20. Z výpovědi [redacted] bylo zjištěno, že byl zaměstnanec PDM a jako takový prováděl rekonstrukci bytu [redacted] a to konkrétně vybourávání. Vodu dělal [redacted] a on to po něm dokončoval a zadělával a bylo to někdy v roce 2016. Kromě tohoto bytu se dělal i byt související, a to [redacted] s tím, že v bytě [redacted] vodoměr nebyl, dával ho tam [redacted] s tím, že zda to bylo na pokyn pana [redacted] nebo pana [redacted] ale chtěl to na něm i pan [redacted] Ohledně firmy PDM sdělil, že ani neví, kdo byl majitel, práce na rekonstrukci zadávali [redacted] on dělal pro PDM, což je [redacted] firma a ti objednávali práce.
21. Z fotografií vodoměrů předložených žalující stranou bylo zjištěno, že je zde datum leden 2016, na měřidle pak 2015, přičemž je zde fotografie WC s tímto vodoměrem, aniž by bylo patrné z jakého bytu.
22. Z videozáznamu z 16. května 2019 vyplynulo, že [redacted] žádal žalobce o vstup do jeho bytu za účelem odečtu vody, což žalobce rezolutně a nesmlouvavě odmítl s ohledem na trvající soudní řízení mezi účastníky s tím, že strany se rovněž bavily ohledně bojleru v tomto bytě.
23. Ze zprávy [redacted], tajemníka Městského úřadu Sedlice, bylo zjištěno, že pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou v Sedlici činí 60 Kč za 1 m².
24. Z provedených důkazů má tedy soud za prokázané, že od 1. 7. 2000, tedy v době, kdy byla vlastníkem a pronajímatelem předmětného bytu akciová společnost Lesy Protivín, činilo nájemné z tohoto bytu 1 550 Kč a poplatek za vodu částku 350 Kč a za služby 30 Kč, jak vyplynulo z evidenčního listu k tomuto bytu a strany tuto skutečnost nijak nespороvaly. Mezi účastníky pak proběhl spor o určení výše nájemného, který byl ukončen smírem uzavřeným mezi účastníky, který zdejší soud pod č. j. 6 C 536/2013-58 schválil tak, že strany se dohodly na určení výše nájemného 25 Kč za 1 metr, tedy na částce 1 997,50 Kč. Součástí tohoto smíru nebyla položka za služby a žalobci za tyto služby hradili a dosud hradí částku vyplývající z evidenčního listu, tedy 380 Kč, takže souhrnná částka, kterou žalobci hradí žalované za užívání bytu, je 2 377,50 Kč měsíčně. Tehdejší pronajímatel [redacted] pak dopisem ze 17. února 2015 pak zaslal žalobcům vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětného bytu, tedy vodného a stočného za roky 2012 až 2014 s výzvou k doplacení nedoplatku v celkové výši 17 980 Kč za tyto tři roky, avšak na následné námítky ze strany žalobců nereagoval, žádné vyúčtování již nedodal a situace ohledně plateb za služby ve výši 380 Kč ze strany žalobců se nezměnila.
25. Soud se v této souvislosti zabýval tím, zda tímto postupem mohlo dojít k naplnění ustanovení § 9 odst. 1 a 2 citovaného zákona, tedy k dohodě o paušální platbě, která podle žalované byla uzavřena konkludentně. Přestože podle názoru soudu je ustanovení § 9 odst. 2 ohledně skutečnosti, že písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci, speciálním ustanovením k § 4 odst. 1 citovaného zákona, podle nějž veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu, nebylo podle soudu naplněno ustanovení § 9 odst. 1 tohoto zákona, podle nějž částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Strany si totiž dohodly, jak vyplývá ze shora uvedeného usnesení o schválení smíru, pouze výši nájemného, do níž cena za služby zahrnuta nebyla, tato cena byla hrazena stále dle evidenčního listu z roku 2000, a tudíž nemohlo dojít ke sloučení obou

těchto položek do jedné paušální částky, jak to citované ustanovení § 9 odst. 1 vyžaduje. Proto soud uzavřel, že dohoda o paušální platbě, uzavřena nebyla.

26. Soud tedy dále přistoupil k hodnocení otázky, zda došlo k naplnění nároků žalobců na pokutu ve smyslu citovaného ustanovení § 13 odst. 1, podle nějž tento nárok vzniká, jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, tedy kromě jiného svojí povinností dle § 7 odst. 1 citovaného zákona vyúčtovat příjemci služeb výši nákladů a záloh vždy nejpozději do 4 měsíců od skončení vyúčtovacího období, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Pokud se v této souvislosti žalovaná domáhala toho, že žalobci neumožnili vstup do bytu za účelem odečtu vody po montáži vodoměru, je tato námitka nerelevantní. Předmětem tohoto řízení je totiž nárok na pokutu za nepředložené vyúčtování za zúčtovací období za rok 2015 končící dnem 1. 11. 2015 a dále za rok 2016 končící dnem 1. 11. 2016, avšak v řízení bylo jednoznačně prokázáno, a to výpověďmi [redacted] a [redacted], že k montáži vodoměru do bytu žalobců došlo až v květnu 2016, když do té doby, jak vyplynulo z výpovědi svědka [redacted] se stejně jako u ostatních nájemců provádělo vyúčtování rozpočítáváním na jednotlivé osoby. Podle § 5 odst. 1 věta druhá citovaného zákona je změna způsobu rozúčtování možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Z uvedeného tedy vyplývá, že změnu způsobem odečtu vodoměru dle skutečných spotřebovaných nákladů by navíc bylo možné uplatnit až za zúčtovací období po 1. listopadu 2016, což však není předmětem tohoto řízení.
27. Žalovaná tedy neprokázala, že by jí žalobci odepřením odečtu vodoměru znemožnili provést předmětné vyúčtování, tedy nedošlo k naplnění poslední věty citovaného ustanovení § 11 odst. 3 a žalovaná neprokázala, že by k vyúčtování došlo zaviněním druhé strany.
28. Lze tedy uzavřít, že žalovaná v rozporu s ustanovením § 7 odst. 1 citovaného zákona nepředložila ve lhůtě 4 měsíců po skončení zúčtovacího období vyúčtování nákladů a služeb spojených s užíváním tohoto bytu za rok 2015 i za rok 2016. S ohledem na ukončení vyúčtovacího období 5. 10. 2015, respektive 5. 10. 2016, je žalovaná v případě vyúčtování elektřiny v prodlení po uběhnutí shora uvedené čtyřměsíční lhůty ke dni 6. 2. 2016, respektive 6. 2. 2017 (u vodného a stočného pak tato lhůta uběhla dnem 1. 3. 2016, respektive 1. 3. 2017, takže je v prodlení od 2. 3. 2016, respektive od 2. 3. 2017). Jelikož podle § 13 odst. 2 citovaného zákona činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení, za rok 2016 činí tato pokuta za nedodané vyúčtování za rok 2016 nárok za dobu od 6. 2. 2017 do 31. 12. 2017, tedy celkem za 329 dnů po 50 Kč, tedy 16 450 Kč, za rok 2018 celých 365 dní po 50 Kč, tedy 18 250 Kč, a za rok 2019 také 365 dní po 50 Kč, tedy 18 250 Kč. Za celé období prodlení s vyúčtováním za rok 2015 je tedy celková výše pokuty 52 950 Kč. Obdobně je to i za pokutu za nedodané vyúčtování za rok 2016, kdy prodlení začalo běžet dnem 6. 2. 2017 a v roce 2016 je nárok na tuto pokutu opět do 31. 12. 2017, tedy za 329 dnů po 50 Kč, tedy 16 450 Kč, za rok 2017 celkem 365 dní po 50 Kč, tedy 18 250 Kč, stejně jako za rok 2018 365 dní po 50 Kč, tedy 18 250 Kč, takže za celé období prodlení od 6. 2. 2017 do 31. 12. 2019 činí výše pokuty 52 950 Kč. Celková výše pokuty tedy představuje 105 900 Kč.
29. Soud se v souvislosti s námitkou žalované strany zabýval tím, zda nárok žalobců je v rozporu s dobrými mravy, zda je spravedlivé takovému návrhu vyhovět s ohledem na celkovou situaci mezi účastníky a jejich chování v průběhu posledních let. V této souvislosti vycházel ze skutečnosti, že právní předchůdce žalované [redacted] zaslal žalobcům vyúčtování služeb za rok 2012 až 2014 s výzvou k úhradě nedoplatku v celkové výši 17 980 Kč (v roce 2012 za 6 250 Kč, v roce 2013 6 877 Kč a za rok 2014 ve výši 4 853 Kč). S ohledem na námitky žalobců situaci v té době probíhajícího již druhého sporu mezi stranami o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu (předchozí spor byl o určení výše nájemného k předmětnému bytu) [redacted] rezignoval na další konfrontaci se žalobci s tím, že po nich již další nedoplatky požadovat nebude a dál se námitkami žalobců, stejně jako k případným dalším vyúčtováním, nezabýval a již je

nepředkládal. Žalobci se také žádného vyúčtování nedomáhali, což je s ohledem na jejich měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětného bytu ve výši 380 Kč na jedné straně pochopitelné, neboť je obecně známou skutečností (ve smyslu § 121 o. s. ř.), že výše měsíčních plateb v bytě 3 + 1 obývaném dvěma dospělými osobami, navíc vybavené bojlerem, musí násobně tuto částku převyšovat. Teprve se zjištěním, že zákon č. 67/2013 Sb. jim dává možnost domáhat se pokuty za nedodané vyúčtování, pak poprvé tento nárok vůči žalované uplatnili v roce 2018 za nevypořádání se s námitkami proti shora uvedenému vyúčtování za roky 2012 až 2014 (viz řízení ve zmíněné věci sp. zn. 4 C 133/2018). Způsob jednání žalobců (respektive žalobce [redacted]) vůči žalovaným pak nejlépe i lustruje jeho chování, které ukazuje videozáznam z 16. 5. 2019, když se sebevědomě ohrazuje vůči možnému vstupu syna žalované do bytu za účelem odečtu vody z vodoměru, a zejména pak i ze způsobu chování v průběhu několikaměsíčních jednání mezi účastníky v souvislosti s možným smírným řešením tohoto sporu, spočívajícím v rekonstrukci předmětného bytu, kterou žalovaná hodlala na své náklady provést s tím, že přistoupila na konkrétní požadavky žalobců, kteří však následně bez jakéhokoli zdůvodnění tato jednání ukončili.

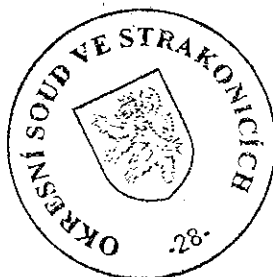
30. V této souvislosti je rovněž nutno přihlédnout k účelu a smyslu přijetí a působení předmětného zákona č. 67/2013 Sb., kterým je dle důvodové zprávy k tomuto zákonu provedení komplexní a spravedlivé úpravy služeb s užíváním bytu a stanovení obecných pravidel a lhůt pro rozúčtování. Smyslem této normy je tedy skutečnost, aby nájemci neplatili víc, než je po nich spravedlivé požadovat. Soud se proto v této souvislosti domnívá, že pokud se žalobci nyní domáhají úhrady pokuty za nedodané vyúčtování představující částku 52 950 Kč ročně, tedy celkových 105 900 Kč v tomto řízení za situace, kdy sami na službách spojených s užíváním bytu hradí pouze částku 4 560 Kč ročně, a je tedy naprosto evidentní, že spotřebovávají násobně vyšší částku, kterou nese na svých bedrech žalovaná, jde o naprosto zjevné zneužití práva, které ve smyslu § 8 o. z. nepožívá právní ochrany. Soud proto žalobcům jejich nárok na úhradu předmětné pokuty odepřel a žalobu v plném rozsahu zamítl.
31. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení soud sice vycházel z ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něž by žalovaná měla mít právo na náhradu nákladů tohoto řízení, neboť byla ve věci plně úspěšná. S ohledem na právní závěry soudu, kdy žalobcům formálně nárok na úhradu pokuty vznikl, avšak soud odepřel žalobcům právní ochranu ve smyslu § 8 o. z., a tedy žalobu z těchto důvodů zamítl, soud zde shledává ve smyslu § 150 o. s. ř. důvody zvláštního zřetele hodné pro nepřiznání těchto nákladů řízení žalované a proto o nich rozhodl tak, že žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení nemá.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Strakonice 22. června 2020

JUDr. Pavla Potužníková v. r.
samosoudkyně



Shodu s prvopisem potvrzuje Jaroslava Smolová