



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jaromíra Synka a soudkyň JUDr. Karly Musilové a Mgr. Martiny Telcové ve věci

žalobce: **Karel F.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátkou Mgr. Kristýnou Ditmarovou
sídlem Palackého 592/19, 779 00 Olomouc

proti

žalované: **Eva H.**, narozená xxx
bytem xxx
zastoupená advokátem JUDr. Erikem Orletem
sídlem tř. Svobody 645/2, 779 00 Olomouc

o 85.700 Kč s příslušenstvím, k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Olomouci ze dne 9. 2. 2023, č. j. 25 C 115/2022-141,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku I. v rozsahu, v němž bylo žalované uloženo zaplatit žalobci částku 48.700 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z této částky od 1. 4. 2022 do zaplacení, **potvrzuje**.

II. V další části výroku I., v níž bylo žalované uloženo zaplatit žalobci částku 37.000 Kč s příslušenstvím **se** rozsudek okresního soudu **mění** takto:

„Žaloba se v části, v níž se žalobce domáhá na žalované zaplacení částky 37.000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně od 1. 4. 2022 do zaplacení, zamítá.“

III. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 34.960 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám Mgr. Kristýny Ditmarové, advokátky.

IV. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 8.131 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám Mgr. Kristýny Ditmarové, advokátky.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud uložil žalované zaplatit žalobci částku 85.700 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně od 1. 4. 2022 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a dále uložil žalované nahradit žalobci na nákladech řízení částku 51.136,20 Kč a zaplatit ji do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Kristýny Ditmarové (výrok II.).
2. Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná s tím, že uplatňuje odvolací důvody dle § 205 odst. 2 písm. b), c), d), e) a g) o. s. ř. Okresní soud rozhodl zcela nesprávně, rozhodnutí je nespravedlivé, nemorální a v rozporu s právem. Rozhodnutí je naprosto formalistické a žalovaná nabývá pocitu, že mohlo být pravděpodobně vytvořeno umělou inteligencí, kdy na jedné straně se odvolává na judikáty vyšších soudů a na straně druhé tyto judikáty vůbec neakceptuje ani nehodlá zdůvodnit, proč například připustil jako důkaz nezákonně pořízenou nahrávku osobní povahy, když tento důkaz není možno použít, neboť se v žádném případě nejedná o výjimečný případ, kdy Ústavní soud dovedl, že je možné její použití. Soud měl vzít v úvahu, že žalovaná je narozená v roce xxx, dům byl odebrán komunistickým režimem a po roce 1989 vrácen a žalovaná vykonává jeho správu a vybírá nájemné. Dle rozhodnutí soudu má pocit, že nájemník má větší práva než žalovaná jako pronajímatel za situace, kdy je jí uložena povinnost zaplatit částku 85.700 Kč s příslušenstvím při stanovení výše nájemného ve výši 8.000 Kč. Už sama tato okolnost je naprosto jednoznačně v rozporu s dobrými mravy dle § 588 o. z., kdy žalobu považuje za šikanózní. Částky, které žalovaná nájemcům účtovala za služby i správu, byly hluboce pod hladinou obecné cenové úrovně. Postoje žalobce jsou jednoznačně konfliktní, provokativní a žalovaná má pocit, že žalobce nežije v reálném světě. Zákon č. 67/2013 Sb. by neměl být používán na malé činžovní domy, když původní záměr zákonodárce byl nepochybně ten, aby zabránil velkým subjektům zdržovat případné přeplatky nájemníkům a prodlužování jejich termínu vrácení. Je nutno se zabývat také tím, jakou případnou škodu by žalovaná žalobcům způsobila, když se jedná o vyúčtování v řádu stovek Kč a předmět sporu je 85.700 Kč s příslušenstvím. Žalobce dlužil žalované částku 32.000 Kč za dlužné nájemné a zaplatil ho teprve po advokátní upomínce. Rozhodně tedy nelze spravedlivě požadovat, aby žalovaná žalobci platila žalovanou částku, když tento byl v prodlení a žalovaná ani nevymáhala úrok z prodlení. To je další důvod pro použití ustanovení o dobrých mravech. O šikanózním výkonu práva ze strany žalobce svědčí jeho výhrůžky týkající se jeho požadavku na energetickou náročnost bytu, což není v žádném případě povinností žalované. Pokud se týče bodu 35 až 43, tak žalobce nedodržel jeden měsíc k reklamaci vyúčtování a v bodě 43 žalobce nezaplatil doplatek 405 Kč. V bodě 72 a 73 svědek L. potvrdil, že žalovaná vyúčtování zpracovává a že se s ním nájemci seznamují, jakmile ho přinese, a poté obdrží příjmový doklad. Taktéž svědek S. uvedl, že by si někdo stěžoval, že vyúčtování visí na nástěnce a žalovaná ho řádně zpracovává podle toho, v jakých jednotlivých měsících vyúčtování za určité služby přijde. Pokud se týče pořízené nahrávky, na kterou soud přes nesouhlas žalované a v rozporu se všemi soudními rozhodnutími přistoupil jako důkaz v soukromoprávním sporu, tak se zjevně jedná o provokaci, která neměla být soudem připuštěna a nemělo k ní být přihlédnuto při hodnocení důkazů. Nahrávka je přerušovaná a svědčí o tom, že žalobce se pečlivě připravoval na tuto provokaci. Dále má za to, že v řízení měl být vyslechnut svědek Michal B., když minimálně pro posouzení situace v domě je jeho výpověď důležitá, a to i v kontextu s tím, zdali je požadovaný nárok v souladu s dobrými mravy. Dále je nutno poukázat na skutečnost, že nemůže obstát argument uvedený v bodě 80, že soud odmítl připustit fotografie a listiny založené žalovanou do soudního spisu po koncentraci řízení, když tito mají vztah k předmětu řízení a zejména v souladu s aplikací § 588 o. z., když byt byl ze strany žalobce předán zdevastovaný, což fotografická dokumentace potvrzuje. Nelze taktéž opomenout, že žalobce vyklidil byt až 10. 1. 2023 a neobtěžoval se zaplacením poměrné částky za leden 2023. Žalovaná předmětný byt začala rekonstruovat a dodnes tyto práce pokračují. V tomto směru je nutno hodnotit jednání žalobce jako zneužívání práva dle § 8 o. z. Žalovaná vyúčtování žalobci předložila a tento se s ním měl možnost řádně seznámit a měl ho zcela k dispozici. Nelze též odmyslet od toho, že pokud byl schopen pořizovat nezákonnou nahrávku,

tak je schopen obsluhovat fotoaparát mobilního telefonu a veškeré dokumenty si ofotit. Žalovaná má za to, že je možno dovodit, že vyúčtování bylo řádné a soudu tyto listiny předloženy byly, když každá služba má jiné vyúčtovací období. Jedná se o vyúčtování řádné, které akceptuje finanční úřad, všichni ostatní nájemníci a soud posuzuje věc přepjatě formalisticky. V řízení bylo prokázáno, že vyúčtování bylo vyvěšeno na nástěnce v domě a žalobce umí číst i psát, nelze tedy přijmout výklad soudu. Dále je nutno uvést, že se jedná o stokorunové částky a žalovaná má být trestána desetitisíčovými pokutami. Žalovaná tak navrhuje změnu napadeného rozsudku tak, že žaloba bude v celém rozsahu zamítnuta.

3. Žalobce se k odvolání vyjádřil tak, že odvolání považuje za neopodstatněné, když toto neobsahuje žádnou relevantní právní argumentaci a pouze se odvolává na formalismus rozhodnutí okresního soudu, když toto zcela neuctivě ve vztahu k soudu označuje za pravděpodobně vytvořené umělou inteligencí. Je evidentní, že se žalovaná, respektive její právní zástupce argumentační nouzi pokouší zhojit urážkami na adresu soudu i žalobce. Žalovaná má jakožto spolumajitelka nemovitosti jistě svá nepopíratelná práva, které plynou z tohoto věcněprávního vztahu, avšak za situace, kdy se svobodně rozhodla, že bude nemovitost pronajímat za účelem bydlení, s tímto je spojena řada povinností pronajímatele, kterých si žalovaná musí být vědoma, a které je povinna dodržovat. Důvodová zpráva k zákonu č. 67/2013 Sb. neuvádí nic o tom, že se tento předpis nemá vztahovat na malé domy činžovní domy a za účelem přijetí této úpravy bylo především korigování velkých subjektů. Žalobci tak není zřejmé, z čeho žalovaná na vůli zákonodárce usuzuje. Žalobce poukazuje na zásadní rozdíl mezi smluvní pokutou upravenou v § 2048 o. z. a pokutou upravenou v § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kdy tento rozdíl spočívá zejména ve skutečnosti, že výši pokuty pro nesplnění povinnosti poskytovatele služeb stanoví přímo právní předpis pro případ, že výše pokuty nebude poskytovatelem služeb ujednána s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, na rozdíl od obecné smluvní pokuty, jejíž výši nebo horní hranici právní předpis nestanoví a v případě její nepřiměřené výše je možné, aby soud takto sjednanou výši sjednané smluvní pokuty moderoval. Nelze tak usuzovat, že je takto stanovená výše smluvní pokuty stanovené daným zákonem v rozporu s dobrými mravy. K otázce nepřipuštění důkazu žalobce uvádí, že důkazní návrhy žalované nebyly označeny před koncentrací řízení a vzhledem k tomu, že žalovaná je zastoupena právně a mimo jiné vzhledem k tomu, že byla soudem poučena, měla by vědět, že v civilním sporném řízení platí ustanovení § 118b odst. 1 o. s. ř. Pokud žalovaná namítá, že byt byl ze strany žalobce předán zdevastovaný, vůči tomu se žalobce důrazně ohrazuje, když je nutné uvést, že tato skutečnost neplyne z předávacího protokolu, který s žalovanou při předání bytu sepsali (zda nejsou uvedeny žádné vady) a dále je nutné upozornit, že tato skutečnost ani není předmětem tohoto řízení. Závěrem žalobce považuje za nutné vyjádřit se k tvrzení, že měl možnost se s vyúčtováním seznámit na nástěnce domu, nebo si tyto doklady u žalované vyfotit. Žalobce poukazuje na skutečnost, že vyúčtování nebyla žalovanou zpracována řádně a obsahovala vady, pro které nebylo možno takové vyúčtování přezkoumat (na tyto vady žalobce poukazuje v žalobě a navazujícím vyjádření). O tom, že i způsob, jakým žalovaná vyúčtování předkládala, je zcela nevhodný, není pochyb, když nájemce nemá povinnost studovat nástěnku v domě a s tak zásadním dokumentem, jako je vyúčtování jeho záloh na služby spojené s užíváním bytu, se tímto způsobem nikterak nemusí seznámit. Nadto je třeba uvést, že žalobci nebyly poskytnuty faktury, podle kterých by si mohl ověřit skutečnou spotřebu a cenu za poskytnuté služby, přestože o jejich předložení žádal, jak plyne ze zvukové nahrávky založené žalobcem do spisu, jejíž nepřipustnost žalovaná namítá. K tomu žalobce uvádí, že dle § 88 odst. 1 o. z. není třeba svolení k použití zvukového záznamu člověka, pokud chce zvukový záznam pořídít nebo použije k výkonu nebo ochraně jiných práv nebo právem chráněných zájmů jiných osob. V tomto případě nahrávka slouží k ochraně práv nájemce jakožto slabší strany, když touto nahrávkou nájemce prokazuje, že mu žalovaná jakožto pronajímatelka řádně nepředkládala vyúčtování služeb a neumožnila mu nahlížet do podkladů k vyúčtování a pořizovat kopie. Vzhledem k principu proporcionality má žalobce za to, že taková nahrávka je v tomto konkrétním případě přípustná. Žalobce tak navrhuje potvrzení rozsudku okresního soudu.

4. Po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno včas a osobou k tomuto úkonu oprávněnou, přezkoumal krajský soud napadený rozsudek v režimu neúplné apelace s důrazem na uplatněné odvolací důvody, jakožto i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 206 a § 212a o. s. ř.), a po provedení odvolacího řízení dospívá k závěru, že odvolání je zčásti důvodné.
5. Skutková zjištění, která učinil okresní soud na základě provedeného dokazování, považuje krajský soud za správná a tato zjištění přebírá. Krajský soud souhlasí s okresním soudem v závěru o použitelnosti zvukového záznamu, jeho pořízení bylo v souladu s § 88 odst. 1 o. z. Současně je třeba uvést, že důkazní břemeno o tom, že bylo řádně vyúčtováno, nese žalovaná. Žalovaná bez ohledu na záznam tvrzení ani důkazy o řádném vyúčtování nepřinesla, záznam o jednání mezi účastníky v tomto smyslu tak nelze přeceňovat. Stejně tak jsou správné závěry okresního soudu o nadbytečnosti a nepřipustnosti některých důkazů navržených před okresním soudem žalovanou. Nadto otázka stavu bytu není předmětem tohoto řízení, jestliže má žalovaná za to (oproti zápisu o předání), že jí vznikla škoda, může se jí domáhat.
6. Za správné považuje krajský soud i právní závěry okresního soudu. Žalobce požaduje úhradu pokuty za nesplnění povinnosti doručit včas vyúčtování podle ustanovení § 13 z. č. 67/2013 Sb. Okresní soud správně dovedl, že žalovaný a jeho manželka byli v předmětných obdobích nájemci bytu v domě, který je v podílovém spoluvlastnictví žalované a Josefa S. S okresním soudem je třeba souhlasit v jeho závěru o platnosti nájemní smlouvy ze dne 27. 5. 2013 ve smyslu tehdejšího § 686 zákona č. 40/1964 Sb. (dále obč. zák.).
7. Okresní soud se zabýval otázkou splnění povinnosti řádně vyúčtovat zaplacené zálohy na služby dle § 7 zákona č. 67/2013 Sb. a dospěl k závěru, že tuto povinnost žalovaná nesplnila. S okresním soudem je třeba souhlasit v tom, že žádná z listin, které žalovaná předložila, nesplňuje náležitosti řádného vyúčtování za služby za období, za které žalovaná tyto listiny vytvářela. Okresní soud správně poukázal na náležitosti vyúčtování dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4637/2018, tyto náležitosti listiny předkládané žalovanou nesplňují. V tomto směru je možno odkázat na odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde se okresní soud vypořádává s obsahem těchto listin a s tím, které náležitosti nesplňují. Okresní soud správně též konstatuje, že vyúčtování je třeba doručit nájemci, přičemž takto se nestalo, když toto nebylo žalobci řádně doručeno. Vyvěšení listin, které nesplňují náležitosti vyúčtování na nástěnku v domě, nemůže tak být splněním povinnosti doručení řádného vyúčtování nájemci dle § 7 odst. 1 z. č. 67/2013 Sb.
8. Okresní soud tak správně uzavřel, že žalobci vzniklo právo na pokutu dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. pro nesplnění povinnosti doručit vyúčtování ve třech obdobích tak, jak se toho žalobce domáhal, kdy výše smluvní pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení.
9. Správný je i závěr, že žalovaná jako podílový spoluvlastník je pasivně legitimována v řízení o úhradě celé požadované pokuty z titulu jejího spoluvlastnictví k domu.
10. S okresním soudem lze souhlasit v tom, že výkon práva žalobce není šikanózní, a to i s ohledem na to, že ani v průběhu řízení nebylo řádné vyúčtování žalobci doručeno a žalovaná svou povinnost nesplnila.
11. Okresní soud uložil žalované zaplatit pokutu za žalovaná období, jejíž výše činí 85.700 Kč. Žalovaná zpochybňovala výši resp. přiměřenost pokuty a navrhovala zamítnutí žaloby, bylo tak na místě zabývat se moderací smluvní pokuty dle § 2051 o. z., když ustanovení o smluvní pokutě v § 2048 až 2051 o. z. se použijí i na pokutu dle § 13 z. č. 67/2013 Sb. (srov. rozhodnutí NS ČR pod sp. zn. 26 Cdo 4074/2019) a dle rozhodnutí NS ČR ze dne 3. 5. 2023, sp. zn. 23 Cdo 1398/2022 za návrh na snížení smluvní pokuty ve smyslu § 2051 o. z. lze považovat i takový procesní úkon (námitku) dlužníka (žalovaného), ze kterého je patrné, že se dlužník domáhá (byť i jen částečného) zamítnutí žaloby z důvodu, že má požadovanou smluvní pokutu za nepřiměřenou (popírá přiměřenost její výše). Není tak nezbytné, aby se dlužník výslovně dožadoval aplikace moderačního oprávnění soudem, tj. aby výslovně navrhoval snížení smluvní pokuty. Stanovisko žalované

v průběhu řízení je tak ve smyslu uvedeného třeba posoudit jako návrh na moderaci smluvní pokuty, a to již před okresním soudem.

12. Dle § 2051 o. z. nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022 konstatoval, že zkoumání přiměřenosti smluvní pokuty (konkrétního nároku) a její následná moderace na přiměřenou částku nezbytně vyžadují vážení konkrétních zájmů dlužníka a věřitele při konkrétním porušení smluvní povinnosti, budou při posouzení přiměřenosti hrát roli nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty (může se uplatnit též kritérium hodnoty a významu zajišťované povinnosti, to se však může po sjednání smluvní pokuty změnit), ale též okolnosti, které zde byly při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti, které nastaly po porušení, mají-li v porušení smluvní povinnosti nepochybně původ (např. dodatečně vzniklá újma) a byly-li v době porušení povinnosti předvídatelné. Není-li totiž zřejmé, jakým způsobem a za jakých okolností porušení smluvní povinnosti nastalo a v jaké míře se dotklo zájmů věřitele, nelze zodpovědět otázku, zda nárok ze smluvní pokuty je in concreto nepřiměřený.
13. Krajský soud má za to, že vzhledem k okolnostem případu a zájmům věřitele, které byly nesplněním povinnosti narušeny, je třeba výši pokuty snížit. Pokuta dle § 13 z. č. 67/2013 Sb. je poněkud specifická, když vyplývá ze zákona, lze však konstatovat, že zde plní funkci především sankční, zčásti by mohla plnit i funkci paušalizační. K samotné moderaci lze uvést, že nájemci hrozí v daném roce bezprostřední újma z řádného nevyúčtování služeb zhruba v rozsahu zaplacených a nevyúčtovaných záloh na služby, současně je zde však i hrozba nesprávného stanovení záloh za další období. V dané věci je pak významné i to, že přes hrozbu pokuty se žalobce řádného vyúčtování nedomohl. Krajský soud má s ohledem na tyto okolnosti za to, že výše pokuty mnohonásobně přesahující zaplacené zálohy není přiměřená a že je pokutu nutno snížit na částku odpovídající dvojnásobku zaplacených záloh, která zohledňuje jak výši nevyúčtovaných záloh, tak nemožnost stanovení správné výše na další období, současně plní i sankční funkci za nevystavení řádného vyúčtování do současné doby. Jedná se tak o částku 19.200 Kč za první dvě období, za třetí období pak požadovaná částka 10.300 Kč, celkem 48.700 Kč. Krajský soud proto částku smluvní pokuty moderoval dle § 2051 o. z. a žalobce má tak právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 48.700 Kč.
14. Krajský soud proto rozsudek okresního soudu ve výroku I. do částky 48.700 Kč s příslušenstvím potvrdil (§ 219 o. s. ř.), ve zbývající části rozsudek okresního soudu změnil tak, že v této části žalobu zamítl (§ 220 o. s. ř.).
15. Vzhledem ke změně rozsudku okresního soudu bylo třeba nově rozhodnout o nákladech řízení (§ 224 odst. 2 o. s. ř.), kdy krajský soud má za to, že žalobce má právo na plnou náhradu nákladů řízení, a to z částky 48.700 Kč dle § 142 odst. 3 o. s. ř., když je třeba dovodit, že výše plnění závisela především na úvaze krajského soudu. Základem pro určení výše nákladů včetně odměny za zastoupení je pak částka, se kterou žalobce uspěl.
16. Žalobci tak přísluší náhrada nákladů řízení za úkony právní pomoci tak, jak jsou uvedeny v rozsudku okresního soudu, tj. 8 úkonů právní služby po 3.060 Kč dle § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (převzetí a příprava zastoupení, sepis předžalobní výzvy, sepis žaloby, sepis vyjádření, účast u jednání 21. 9. 2022, dne 19. 12. 2022 – 2 úkony, dne 9. 2. 2023), 8x režijní paušál po 300 Kč, k tomu DPH 21 %, soudní poplatek 2.435 Kč (z částky 48.700 Kč), celkem 34.960 Kč.
17. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 3 o. s. ř. a § 224 odst. 1 o. s. ř., kdy žalobce má právo na náhradu nákladů řízení, a to za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání, účast u jednání) po 3.060 Kč, 2x režijní paušál po 300 Kč, k tomu DPH 21 %, celkem 8.131 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je** dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Okresního soudu v Olomouci k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 237 a § 239 o. s. ř.).

Proti výrokům o nákladech řízení **není** dovolání samostatně přípustné.

Olomouc 24. srpna 2023

Mgr. Jaromír Synek v. r.
předseda senátu