



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

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jitky Denemarkové a soudkyň Mgr. Patricie Adamičkové a Mgr. Andrey Grycové v právní věci

žalobce: **R. S.**, narozený dne xxx  
bytem Xxx, Xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Milanem Vaňkátém  
sídlem Plaská 623/5, 150 00 Praha 5

proti  
žalovanému: **Společenství vlastníků Xxx, Xxx, Xxx**  
sídlem Xxx, Xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Janem Švarcem  
sídlem Vodičkova 695/24, 110 00 Praha 1

**o peněžité plnění**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 9. února 2022, č. j. 40 C 321/2017 – 280,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve vyhovujícím výroku o věci samé I co do částky 10 000 Kč s ročním úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z této částky za dobu od 28. 11. 2017 do zaplacení **potvrzuje**; co do zbývající částky a příslušenství **se** rozsudek soudu I. stupně ve výroku I **mění** tak, že **se** žaloba **zamítá**.
- II. Žalobci **se nepřiznává** právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

III. Žalobci **se ukládá** zaplatit na nákladech státu 2 719,70 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 9.

IV. Žalovanému **se ukládá** zaplatit na nákladech státu 2 719,70 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet Obvodního soudu pro Prahu 9.

#### Odůvodnění:

1. Rozsudkem ze dne 9. 2. 2022 soud I. stupně uložil povinnost žalovanému zaplatit žalobci 237 900 Kč s 8,05% úrokem z prodlení z částky 90 100 Kč od 28. 11. 2017 do zaplacení, s 9,75% úrokem z prodlení z částky 53 800 Kč od 21. 5. 2019 do zaplacení a s 8,5% úrokem z prodlení z částky 94 000 Kč od 16. 12. 2021 do zaplacení, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (I.), dále žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 227 553,60 Kč, k rukám zástupce žalobce do 3 dnů od právní moci rozsudku (II.); dále žalovanému uložil povinnost zaplatit státu na účet Obvodního soudu pro Prahu 9 na náhradu nákladů řízení 5 439,40 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku (III.).
2. Soud I. stupně tak rozhodoval o žalobě, kterou se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky celkem 237 900 Kč s příslušenstvím z titulu úhrady pokuty dle § 13 zákona 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění účinném do 31. 12. 2015, a to za prodlení žalovaného s doručením řádně provedeného vyúčtování služeb spojených s vlastnictvím bytové jednotky žalobce, a to jednotky č. xxx a č. xxx, zapsaných na LV č. xxx pro katastrální území Xxx, a to za rok 2014 (vyúčtování služeb za rok 2014), za období vymezené datem od 11. 6. 2015 do 15. 12. 2021.
3. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby s tím, že původní vyúčtování služeb za rok 2014 pokládal za řádné, i v případě, že by bylo vadné, nevznikl dle žalovaného nárok žalobci ve smyslu § 13 zákona 67/2013 Sb., jednání žalobce dle žalovaného představuje zjevné zneužití práva, kdy žalobce namítá obecně nespřícnost vyúčtování, účelem jednání žalobce bylo poškodit žalovaného; pro případ, že by nárok žalobce byl shledán důvodným, navrhl žalovaný moderaci pokuty dle § 2051 ve spojení s ustanovením § 2052 občanského zákoníku.
4. Soud I. stupně vyšel z nesporných tvrzení účastníků, že žalobce je vlastníkem shora označených bytových jednotek v domě č. p. xxx, ulice Xxx, Xxx, k. ú. Xxx, že žalobce je členem žalovaného, kdy předmětem činnosti žalovaného je správa domu č. p. xxx až xxx, Xxx Xxx, vyúčtování služeb bylo doručeno za rok 2014 žalobci 9. 4. 2015.
5. V pořadí se jedná již o druhé rozhodnutí soudu I. stupně, kdy předchozí vyhovující rozsudek (ohledně částky 143 900 Kč s příslušenstvím před rozšířením žaloby – poznámka odvolacího soudu) č. j. 40 C 321/2017-91 byl změněn rozsudkem Městského soudu v Praze dne 5. 2. 2020, č. j. 23 Co 3/2020-130 tak, že co do částky 143 900 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta (výrok I.), zatímco v zamítavém výroku II. ohledně zaplacení poplatku z prodlení byl prvostupňový rozsudek odvolacím soudem jako věcně správný potvrzen; k dovolání žalobce zrušil Nejvyšší soud ČR výrok I. shora označeného rozsudku Městského soudu v Praze, v tomto rozsahu věc vrátil Městskému soudu v Praze, zatímco ohledně výroku II. rozsudku Městského soudu v Praze bylo rozhodnuto o zamítnutí dovolání. Následně Městský soud v Praze usnesením č. j. 23 Co 3/2020-203 rozsudek soudu I. stupně ve vyhovujícím výroku I. o věci samé a v závislém výroku o nákladech řízení III. zrušil a vrátil věc soudu I. stupně k dalšímu řízení. Soud I. stupně poté doplnil dokazování blíže specifikovanými listinami včetně obsáhlé korespondence účastníků, znaleckého posudku vypracovaného Ing. Milanem Fialou – znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady ze dne 20. 12. 2016 (se zvláštní specializací úhrady nákladů za poskytované služby v oblasti dodávek tepla, teplé užitkové vody, studené vody, úhrady a rozúčtování služeb poskytovaných při užívání bytu a

nebytových prostor), včetně rozhodnutí přijatého výborem žalovaného (nesprávně uvedeno výborem žalobce), stanovami žalovaného, když provedení výsledku znalece Ing. Milana Fialy pokládal za nadbytečné, stejně tak pokládal za nadbytečné vypracování revizního znaleckého posudku a výsledkem blíže specifikovaných svědků. Poté uzavřel, že vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu č. xx i garáže xxx v domě č. p. xxx, k. ú. Xxx za rok 2014 neobsahuje veškeré předepsané náležitosti, nejedná se o řádné vyúčtování. Shledal, že žalovaný byl v prodlení s předáním řádného vyúčtování za rok 2014 a žalobci tak vzniklo právo na pokutu podle výše citovaného zákonného ustanovení za celé žalované období od 11. 6. 2015 do 20. 5. 2019, respektive po rozšíření žaloby až do 15. 12. 2021, kdy po opakované korespondenci mezi žalobcem a žalovaným ohledně nesprávnosti vyúčtování došlo k doručení opraveného vyúčtování k původnímu vyúčtování za rok 2014 až při jednání u soudu 26. 6. 2019, i toto opravené vyúčtování vystavené žalovaným 24. 6. 2019 žalobce reklamoval; soud rovněž vzal za prokázané, že 20. 1. 2016 výbor žalobce (správně žalovaného – poznámka odvolacího soudu) rozhodl o snížení pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním na 1 Kč denně, a to s ohledem na množství sporů vedených s žalobcem; tento zápis ze schůze výboru nebyl podepsán členy výboru; právě pro tuto esenciální náležitost úkonu, jak ostatně vyplývá i ze stanov, nepokládal tento úkon soud vůči žalobci za účinný, rovněž dovodil ve smyslu stanov žalovaného, že pravomoc upravit výši pokuty dle § 13 odst. 2 zákona 67/2013 Sb. patří do výlučné pravomoci shromáždění, a nikoliv výboru (obdobně jako shromáždění žalovaného má pravomoc rozhodovat o výši příspěvků členů žalovaného na správu domu, rozhodovat o výši záloh na úhradu za služby), přihlížejíce ke skutečnosti, že obecně institut smluvní pokuty se dotýká práv a povinností všech členů společenství a kdy je třeba vycházet z úpravy stanov vyplývající z § 1200 odst. 2 písm. c) a § 1208 písm. a) občanského zákoníku (pravomoc shromáždění ke změně stanov, nikoliv pravomoc výboru k takové změně). I za předpokladu, že by zápis výboru ze dne 20. 1. 2016 obsahoval podpisy členů, nepokládá takový úkon za přijatý shromážděním, proto k němu nepřihlížel; na straně žalobce soud neshledal důvody pro snížení pokuty ve smyslu § 2051 a § 2052 občanského zákoníku (rozhodnutí výboru o snížení pokuty pokládal za šikanózní ve smyslu rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1567/2004). Uzavřel, že ani opravené vyúčtování předložené v roce 2019 při jednání soudu v řízení vedeném pod sp. zn. 18 C 147/2018 nemělo vliv na posouzení povinnosti žalovaného dlužnou částku žalobci uhradit; právo žalovaného na vyhotovení opraveného vyúčtování shledal dle svého odůvodnění soud I. stupně promlčeným k námitce vznesené žalobcem 1. 2. 2022, neboť ve smyslu § 7 odst. 1 zákona 67/2013 Sb. mělo žalobci být vyúčtování doručeno nejpozději do čtyřech měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. nejpozději do 30. 4. 2015, dle závěrů prvostupňového rozsudku od té doby začala běžet i tříletá promlčecí lhůta, po kterou „žalobce mohl svůj nárok uplatnit u soudu“, s poukazem na tyto závěry shledal nárok „žalovaného od 1. 5. 2015 promlčeným“ a námitku promlčení vznesenou žalobcem za důvodnou, proto se opraveným vyúčtováním již nezabýval. Požadavek žalobce na zaplacení smluvní pokuty (po rozšíření žaloby – poznámka odvolacího soudu) neshledal rozporným s dobrými mravy, kdy žalovaný je právnickou osobou mající vůči žalobci postavení silnější smluvní strany, a mající možnosti i prostředky ke splnění zákonných povinností ve lhůtě, kdy společenství mohlo reagovat i na závěry znaleckého posudku znalce Ing. Fialy z roku 2016; dovodil tak, že žalobci nemůže jít k tíži liknavé jednání žalovaného ohledně opravy původního vyúčtování. Neshledal ani jednání žalobce v rozporu s dobrými mravy, když při respektování této námítky žalovaného by žalovaný benefitoval ze svého protiprávního jednání, které sám vyvolal a kdy nezákonný stav svojí liknavostí udržoval. Dovodil tak nárok žalobce na zaplacení pokuty ve výši 100 Kč za den ve smyslu § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. (ve znění účinném do 31. 12. 2015, a to i po citaci přechodných ustanovení zákona č. 104/2015 Sb. – novely zákona 67/2013 Sb.), tedy s ohledem na délku prodlení 2379 dnů přiznal žalobci za dobu od 11. 6. 2015 do 15. 12. 2021 částku uvedenou ve výroku I., když vyšel z blíže citovaných ustanovení zákona č. 67/2013 Sb. a ze zákonné úpravy oprávnění společenství vlastníků dle § 1200 a následujících občanského zákoníku. Důvody pro snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty ve smyslu § 2051 a § 2052 občanského zákoníku neshledal.

6. Soud I. stupně nedoplňoval dokazování revizním znaleckým posudkem, když odkázal na jednoznačné závěry odvolacího i dovolacího soudu o neúplnosti a vadnosti vyúčtování za rok 2014, této vadnosti si musel být vědom i žalovaný, pokud v roce 2019 při jednání v jiném sporu předložil žalobci opravené vyúčtování. Za lichou pokládal námitku žalovaného přihlížet k nedobré platební morálce žalobce, kdy za rok 2014 eviduje žalovaný za žalobcem nedoplatek na službách ve výši 31 550 Kč; v tomto směru odkázal i na závěry vyjádřené v rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 9 sp. zn. 14 C 147/2017 (zamítnutí žaloby na uložení povinnosti doplatit nedoplatek na službách) ve spojení s potvrzujícím rozsudkem Městského soudu v Praze sp. zn. 20 Co 76/2020.
7. V závislosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení dle § 142 odst. 3 o. s. ř. a přiznal procesně úspěšnému žalobci právo na náhradu nákladů řízení v částce 227 553,60 Kč, s odkazem na způsob výpočtu uvedený v bodě 8. odůvodnění rozsudku.
8. V závislosti na procesním neúspěchu žalovaného mu uložil povinnost dle § 148 odst. 1 o. s. ř. zaplatit státu náklady řízení spočívající ve vyplaceném svědečném 5 439,40 Kč.
9. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné a přípustné odvolání, ve kterém navrhl napadené rozhodnutí zrušit. Žalovaný uvedl v odvolání pouze, že soud nesprávně posoudil otázku promlčení, dle názoru žalovaného může tento doručit řádné vyúčtování kdykoliv a splnit tak svoji povinnost předložit řádné vyúčtování. Vytýkal soudu I. stupně, že nepřiměřeně vysokou pokutu nemoderoval.
10. Při odvolacím jednání žalovaný doplnil, že sice první vyúčtování služeb za rok 2014 předložené žalobci mělo nedostatky ve smyslu zjištění vyplývajících ze znaleckého posudku Ing. Fialy, formální nedostatky vyúčtování však měly dopad na správné vyúčtování jen v řádu korun, kdy žalobce dlouhodobě neplatí částky vyplývající z vyúčtování, mezi účastníky probíhaly či probíhají spory ohledně vyúčtování služeb za roky 2006 až 2021 včetně (za rok 2021 výše záloh), když v současné době z předepsané částky 6 000 Kč na měsíčních zálohách platí žalobce pouze 1 000 Kč; žalovaný popíral, že by přistupoval k žalobci jako vlastníku bytové i nebytové jednotky šikanózním způsobem, když prováděl zaměření bytových jednotek i u ostatních bytů (a nikoliv jen ve vztahu k žalobci), vady vyúčtování řeší žalovaný i se správcem, nicméně bagatelních nedostatků vyúčtování využívá dlouhodobě žalobce k sankcionování SVJ a k zatěžování dalších členů tohoto společenství. V dlouhodobém přístupu žalobce, kdy jeho jednání představuje rozpor s dobrými mravy, spatřuje žalovaný důvod pro moderaci předmětné pokuty; rovněž nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně o promlčení práva na řádné vyúčtování (i za předpokladu, že by vyúčtování předložené v průběhu jiného sporu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 18 C 147/2018 nemělo rovněž veškeré náležitosti), přistoupením na výklad soudu I. stupně ve vztahu k promlčení práva na řádné vyúčtování by tak konzervoval soud nepřijatelný stav, kdy by stále narůstala pokuta za nesprávně či opožděně předložené vyúčtování služeb za rok 2014 (když v mezidobí došlo k zamítnutí žaloby společenství vlastníků proti žalovanému R. S. o nedoplatek z vyúčtování za rok 2014). Okolnosti předání opraveného vyúčtování v červnu 2019 žalobci a jeho případné námitky proti tomuto opravnému vyúčtování nebyly právnímu zástupci žalovaného známy. V současné době řeší SVJ náhradu škody vůči správci objektu. Ze všech těchto důvodů navrhl žalovaný rozsudek změnit, žalobu zamítnout a přiznat mu dosavadní náklady řízení.
11. Žalobce se písemně k odvolání žalovaného nevyjádřil, při odvolacím jednání navrhl potvrdit rozsudek jako věcně správný. Žalobce poukazoval na dlouhodobé šikanózní jednání společenství vlastníků ve vztahu k žalobci, kdy tento je označován v médiích a i v rámci jiných sporů jako neplatič, i když vede spor s účastníky o doplatky z vyúčtování; spor týkající se vyúčtování z roku 2014 byl meritorně rozhodnut ve prospěch žalobce (rozhodnutí odvolacího Městského soudu v Praze pod sp. zn. 20 Co 76/2020), dále účastníci vedli spory o nedoplatek žalobce z vyúčtování za

roky 2006 až 2009, věc je nadále vedena u Krajského soudu v Hradci Králové, dále byly vedeny spory za období 2010 až 2018, a spor týkající se záloh na služby za rok 2021, z dosavadních sporů je dle žalobce zřejmé, že žalovaný není schopen zajistit nápravu nesprávných vyúčtování provedených správcem společenství, jeho dlouhodobá liknavost vede k nesprávným vystavováním vyúčtování, které se týkají nejen bytové a nebytové jednotky žalobce, ale nepochybně i ostatních vlastníků jednotek, žalobce pouze realizuje své právo, aby mu ve lhůtě byla předložena správná vyúčtování služeb; žalobce popíral, že nedostatky vyúčtování (prvního i opraveného vyúčtování za rok 2014) by byly pouze bagatelní, ztotožňoval se se závěrem znaleckého posudku Ing. Fialy ohledně nedostatku vyúčtování. Šikanu žalobce spatřuje i v zaměření bytové jednotky žalobce ze strany SVJ, a přijetí rozhodnutí výboru společenství ohledně snížení pokuty, když spor je veden právě s žalobcem o výši této pokuty.

12. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně předcházejícího řízení podle § 212 a § 212a o. s. ř. a po doplnění dokazování (§ 213 o. s. ř.) rozsudkem Městského soudu v Praze, č. j. 35 Co 72/2020-83 a rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích č. j. 54 Cm 90/2012-1049 /k odvolací námitce žalovaného, že jednání žalobce je dlouhodobě v rozporu s dobrými mravy/ dospěl k závěru, že odvolání žalovaného je částečně opodstatněné.
13. Ze shora citovaných rozsudků Městský soud v Praze zjistil, že v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 14 C 170/2019 ve spojení s potvrzujícím rozsudkem Městského soudu v Praze, č. j. 35 Co 72/2020-83 byl veden spor žalobce R. S. a proti žalovanému Společenství vlastníků jednotek domu č. p. xxx, xxx a xxx - ulice Xxx, Xxx Xxx, kdy předmětem sporu bylo zaplacení pokuty dle § 13 zákona č. 67/2003 Sb. v souvislosti s nepředložením řádných vyúčtování záloh na služby za roky 2015, 2016 a 2017; předmětem řízení u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích pod sp. zn. 35 Cm 90/2012 (následně zrušeného rozsudkem Vrchního soudu v Praze, č. j. 6 Cmo 30/2015-532) byl spor mezi žalobcem Společenství vlastníků jednotek č. p. xxx, xxx a xxx - ulice Xxx, Xxx proti žalovanému R. S. o nedoplatek z vyúčtování služeb k bytové jednotce za roky 2006 až 2009 ve výši 88 049,75 Kč s příslušenstvím.
14. Po takto doplněném dokazování odvolacím soudem byl ve spojení se skutkovými zjištěními soudu I. stupně zjištěn spolehlivý skutkový stav věci tak, aby umožnil náležité právní posouzení odlišné od právního posouzení soudu I. stupně.
15. Odvolací soud souhlasí částečně se skutkovými závěry soudu I. stupně ve vztahu k členství žalobce ve společenství žalovaného a ve vztahu k vlastnictví bytové i nebytové jednotky zjištěné soudem I. stupně, rovněž i ve vztahu k nedostatku prvního vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytové jednotky žalobcem za rok 2014, které bylo předloženo po lhůtě vyplývající ze zákona č. 67/2013 Sb. žalobci až 9. 4. 2015, když k doručení opraveného vyúčtování došlo v rámci dalšího řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 9 dne 26. 6. 2019, stejně tak je správný skutkový závěr o přijetí rozhodnutí o snížení pokuty po novele zákona č. 67/2013 Sb. s účinností od 1. 1. 2016 provedeným novelou č. 104/2015 Sb., kdy o snížení pokuty na 1 Kč denně rozhodl výbor společenství vlastníků jednotek (a nikoliv shromáždění); rovněž se odvolací soud připojuje k závěru soudu I. stupně o nadbytečnosti doplnění dokazování výsledkem svědků i vypracováním revizního znaleckého posudku ve vztahu k tvrzenému vyúčtování za rok 2014 (když o věci již bylo pravomocně rozhodnuto 20 Co 76/2020 Městského soudu v Praze).
16. Jak správně vychází soud I. stupně, a stejně tak i v tomto řízení odvolací soud, ze závazného právního názoru Nejvyššího soudu ČR vysloveném ve zrušovacím rozsudku č. j. 26 Cdo 1528/2020-152 ze dne 21. 10. 2020 je odůvodněn skutkový závěr o nedostacích původního vyúčtování předloženého žalobci v dubnu 2015, kdy nesplnění povinnosti ve lhůtě je sankcionováno pokutou, v tomto případě ve vztahu k žalovanému SVJ, podle § 13 odst. 1 zákona

67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdější změn a doplňků, jedná se o speciální peněžitou sankci z titulu porušení povinnosti s nepeněžitým plněním stanoveným tímto zákonem, v daném případě dopadá pokuta na prodlení poskytovatele služeb z povinnosti provést vyúčtování a doručit je příjemci služeb v předepsané lhůtě; ocitne-li se poskytovatel služeb v prodlení se splněním této povinnosti, ve smyslu § 7 zákona 67/2013 Sb. jej zásadně stihá povinnost zaplatit příjemci služeb za každý započatý den prodlení pokutu v částce 100 Kč (od 1. 1. 2016 v částce 50 Kč, v případě, že nedošlo k ujednání částky nižší zákonem předepsaným způsobem); zprostit se může poskytovatel služeb pouze tehdy, pokud prokáže, že by splnění této povinnosti vyúčtovat služby ve stanovené lhůtě nebylo možno spravedlivě požadovat, nebo že k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Nárok na pokutu vzniká nájemci (nebo vlastníkov) již samotným uplynutím stanovené lhůty, kdy následný výsledek vyúčtování na něj nemá žádný vliv; nepřiměřeně vysokou pokutu lze snížit využitím moderačního práva soudu ve smyslu § 2051 občanského zákoníku (26 Cdo 4074/2019, 26 Cdo 1105/2020).

17. Odvolací soud rovněž souhlasí se závěrem soudu I. stupně, že dle přechodných ustanovení zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 2016, vzhledem k tomu, že vznik právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních předpisů, při vzniku nároku žalobce na zaplacení smluvní pokuty před účinností citované novely zákona bylo nutno postupovat podle dosavadních předpisů a tedy při výši smluvní pokuty vyjít z denní částky 100 Kč (a nikoliv z částky vyplývající z novely s účinností od 1. 1. 2016 ve výši 50 Kč); shodně se soudem I. stupně uzavírá odvolací soud, že pravomoc výboru společenství k rozhodnutí o odsouhlasení nižší pokuty než 50 Kč denně se zřetelem k § 1200 a § 1208 občanského zákoníku nevyplývá ze stanov ani ze zákona; obdobně jako při rozhodování o hospodaření a správě domu i celkové výši příspěvků je nutno v případě rozhodování o pokutě v závislosti na porušení povinnosti vyplývající z § 7 a § 13 zákona č. 67/2013 Sb. vyjít z působnosti shromáždění, které jediné je způsobilé při splnění zákonných požadavků a usnášeníschopnosti rozhodnout o snížení této pokuty (v tomto směru nepokládá odvolací soud za rozhodný závěr soudu I. stupně, že rozhodnutí výboru SVJ o snížení pokuty na 1 Kč denně je neplatné pro nedostatek podpisů dle rejstříku společenství).
18. Jak opakovaně judikoval Nejvyšší soud ČR (Cpj 164/80, 21 Cdo 803/2002, 26 Cdo 4404/2017, 26 Cdo 2778/2019) je podmínkou splatnosti nedoplatku předložení řádného vyúčtování ve čtyřměsíční lhůtě po skončení vyúčtovacího období, v tomto směru lze souhlasit se závěrem soudu I. stupně. Odvolací soud však nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně, pokud tento dovodil, že žalobce vznesl důvodně námitku promlčení práva na vyhotovení opravného vyúčtování. Institut promlčení má vést oprávněného k tomu, aby svá práva vykonal ve společensky přiměřené době (promlčecí době) tak, aby po časově neomezenou dobu nebyli dlužníci ohledně svých povinností vystaveni donucujícímu zákroku (vynutitelnosti) ze strany soudu; tím institut promlčení v souladu s požadavkem právní jistoty brání existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících povinností. V jiné skutkově odlišné věci než je právě projednávaný případ ve shora citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud uzavřel, že právo nájemce domáhat se po pronajímateli vyúčtování záloh na služby, které nájemce pronajímateli zaplatil, se promlčuje v tříleté promlčecí lhůtě (dle § 101 občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013), když se jedná o právo mající majetkový charakter, jehož uplatnění se v konečném důsledku projeví v majetkové sféře nájemce i pronajímatele, neboť má za následek vznik povinnosti uhradit přeplatek či nedoplatek, který vyúčtováním vznikne; jedná se přitom o hmotněprávní nárok, kdy je třeba každé zálohové plnění vypořádat, pokud platí nájemce zálohy na služby, má pronajímatel vždy povinnost je vyúčtovat (obdobně ve vztahu k vlastníkov jednotky a společenství vlastníků); pokud pronajímatel (či společenství) služby řádně nevyúčtuje, jeho povinnost trvá. Vyúčtování je přitom jednostranným adresným úkonem pronajímatele vůči nájemci (obdobně ve vztahu vlastníka bytu a SVJ), jak

vyplývá z rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1294/07; v daném případě žalobce zcela nelogicky namítána jedné straně promlčení ve vztahu k nemožnosti předložit opravené vyúčtování po uplynutí zákonem stanovené lhůty žalovaným, ačkoliv se současně domáhá nadále nabíhající pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., na druhé straně poukazuje na trvajícím porušení povinnosti vyúčtování předložit; i přes nelogičnost postupu žalobce, který vede cirka v době 15 let několik soudních sporů ohledně vyúčtování a placení záloh spojených s užíváním bytu i nebytové jednotky by samotná námitka promlčení práva na vyúčtování (ne)zaplacených zálohových plnění byla v rozporu s dobrými mravy.

19. Samotné uplatnění práva na pokutu podle zákona č. 67/2013 Sb. přitom nelze považovat obecně za zjevné zneužití práva, je třeba je však posuzovat v každém individuálním případě, kdy musí být přihlíženo k významu porušené povinnosti, k zájmům ostatních členů společenství vlastníků jednotek, k výkonu práva žalobce hraničícím s rozporem s dobrými mravy (26 Cdo 4074/2019, 21 Cdo 633/2002) když tyto okolnosti konkrétního případu je dle názoru odvolacího soudu nutno hodnotit při moderování pokuty, a to ve vztahu k původní žalované částce 143 000 Kč s příslušenstvím a následně i po rozšíření žaloby až na žalovanou částku 237 900 Kč s příslušenstvím.
20. Soud I. stupně správně neshledal důvody pro moderaci pokuty dle § 13 odst. 1 zákona 67/2013 Sb., tedy nedošlo k naplnění skutečností, že by nebylo možno po žalovaném společenství spravedlivě požadovat předložení vyúčtování řádně a ve lhůtě, nebo že by k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. Ani jedna z hypotéz této právní normy nebyla naplněna, kdy ze strany žalovaného společenství došlo k dlouhodobému porušování povinností; s ohledem na charakter námitek žalobce však nelze uzavřít, že žalovaný nevykládal žádné úsilí k nápravě stavu, který vyvolal, resp. jím pověřený správce objektu; obecně nelze požadavek nájemce (či vlastníka) pokud tento se domáhá plnění, které mu náleží podle zákonné úpravy (zákon 67/2013 Sb.), pokládat za zjevné zneužití práva; je však povinností soudu vycházet vždy z konkrétních okolností daného případu. Odvolací soud po doplnění dokazování shora označenými rozhodnutími Městského soudu v Praze i rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové i z doplnění přednesů žalobce a žalovaného při odvolacím jednání uzavírá, že ze strany žalobce se jedná o opakované, dlouhodobé zpochybňování předepsaných záloh, následných vyúčtování (prakticky od roku 2006 do roku 2021), kdy dlouhodobé porušování povinností jedním z vlastníků jednotek má výrazně nepříznivý dopad na další vlastníky zbývajících jednotek a nepříznivé ekonomické dopady do poměrů hospodaření společenství, když nelze odhlédnout od základního účelu těchto společenství vlastníků bytových i nebytových jednotek, kterým je vlastní realizace výkonu práv spoluvlastníků na uspokojování základní lidské potřeby, kterou je bydlení. Žalobce přitom nepopírá, že za sporná období byly poskytovány „služby“ spojené s užíváním bytové či nebytové jednotky a že by předmětné služby žalobce nevyčerpal, v tomto směru žalované společenství své povinnosti zajistit dodávku služeb plnilo; z výpovědi svědků v tomto sporu vyplývá, že žalobce dlouhodobě těží z předmětných sporů, kdy na jeho „taktiku“ doplácí všichni zbývající spoluvlastníci a vlastníci /příp. nájemci/ bytových jednotek; dlouhodobý přístup žalobce k výkonu jeho povinností a namítání formálních vad vyúčtování (včetně námitek promlčení povinnosti předložit řádné vyúčtování) hraničí s výkonem práva odporujícím dobrým mravům, když zásada souladu výkonu práv a povinností s dobrými mravy představuje významný princip, který v odůvodněných případech dovoluje zmírňovat tvrdost zákona (29 Cdo 1583/2000, 33 Odo 561/2006 i II. ÚS 309/95). Odvolací soud shodně se soudem I. stupně neshledal důvody pro odepření práva na plnění dle § 13 odst. 1 zákona 67/2013Sb., s ohledem na dlouhodobou situaci a četnost sporů však dospěl odvolací soud k závěru o nutnosti vyjít z obecných ustanovení § 2051 občanského zákoníku a rozsáhlé judikatury Nejvyššího soudu ČR analogicky použitelné ve vztahu k moderaci smluvní pokuty (33 Cdo 5377/2017, 32 Cdo 529/2011, 32 Cdo 3171/2008), nutnosti využití korektivu dobrých mravů (21 Cdo 633/2002) a přistoupení k přiměřenému snížení pokuty. Pokud soud I. stupně nezkoumal

náležitosti opraveného vyúčtováním služeb za rok 2014 předložené žalobci při jednání v jiné věci v červnu 2019 u Obvodního soudu pro Prahu 9 (i když dle skutkových tvrzení v tomto sporu žalobce doručení tohoto opraveného vyúčtování popíral, zatímco v odvolacím řízení nikoliv) uzavírá odvolací soud, že nepřiměřeně vysokou pokutou se jeví odvolacímu soudu i částka vyúčtovaná do rozšíření žaloby z částky 143 000 Kč na částku 237 900 Kč s příslušenstvím; právě s ohledem na tento závěr tak odvolací soud rovněž nepokládá za účelné zabývat se náležitostmi opraveného vyúčtování z roku 2014, když ve věci již bylo v tomto směru pravomocně rozhodnuto v jiném řízení.

21. S ohledem na dlouhodobé porušování povinností žalovaným společenstvím a dlouhodobé neplnění povinností vlastníka bytové jednotky ve vztahu /nesprávné placení záloh/ ke společenství uzavírá odvolací soud, že shledává přiměřeným smluvní pokutu v částce 10 000 Kč, která s ohledem na několikileté porušování povinností provést řádné vyúčtování nemůže být snížena na nulu dle požadavku žalobce, a to i ohledem na skutečnost, že žalobce služby spojené s bydlením a s užíváním nebytové jednotky čerpal a čerpá (jak ostatně sám nikdy nepopíral) a nenamítá v tomto směru ani porušování povinností poskytovatele nezajištěním těchto služeb. Odvolací soud shledal adekvátním pouze přiznání moderované pokuty v celkové výši 10 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení od data požadovaného žalobcem; ve zbývající části tedy co do částky 227 900 Kč s příslušenstvím odvolací soud změnil výrok I o věci samé rozsudku soudu I. stupně tak, že žalobu i ve vztahu k příslušenství (nad rámec částky 10 000 Kč) zamítl. Právě s ohledem na dlouholetý přístup žalobce k placení služeb a dlouholetou zátěž společenství, resp. 3. osob, uložil soud povinnost žalovanému prakticky v symbolické výši.
22. Při rozhodnutí o moderaci pokuty ve smyslu § 2051 občanského zákoníku vycházel odvolací soud i z účelu institutu, kterým je povinnost platit pokutu za porušování povinností poskytovatele služeb ve smyslu § 13 zákona č. 67/2013 Sb., oproti smyslu a účelu činnosti společenství vlastníků, kterým je zvýšený zájem ostatních vlastníků bytových jednotek na náležitém plnění smluvních povinností ostatních členů společenství tak, aby nebyly dotčeny majetkové zájmy dalších spoluvlastníků, kteří plní své zákonné povinnosti, a to i ve vztahu k placení záloh či nedoplatků z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor a vůbec tak možnost dodávky služeb zajišťovat. V daném případě při rozhodnutí o snížení pokuty nebylo možno tak jako při moderaci smluvní pokuty vyjít “z výše škody“, která měla některé ze smluvních stran vzniknout tak jako tomu může dojít při porušení smluvní povinnosti účastníků, zde se jedná o odlišnou skutkovou situaci, kdy shora citovaná četná judikatura je jen analogicky použitelná; v daném případě je nutno přihlídnout i ke složité problematice vyúčtování služeb, kdy ke splnění zákonných povinností musí každé společenství využít smluvně třetí osobu, ačkoliv samo pak ve vztahu k vlastníkovi bytové jednotky (případně nájemci) nese odpovědnost vyplývající ze speciální úpravy § 13 zákona č. 67/2013 Sb.
23. Ze všech těchto důvodů odvolací soud změnil napadený rozsudek způsobem shora uvedeným /§ 220 o. s. ř./, zatímco ve vztahu k částce 10 000 Kč se shora specifikovaným příslušenstvím jej podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
24. Ve vztahu ke změně napadeného rozhodnutí tak bylo rozhodnuto o nákladech řízení před soudem I. i II. stupně podle § 211 a § 150 o. s. ř., když sice žalobce byl částečně procesně úspěšný v řízení (co do částky 10 000 Kč s příslušenstvím), v poměrech konkrétní projednávané věci však odvolací soud spatřuje důvody hodné zvláštního zřetele, pro které ani částečně procesně úspěšnému žalobci nebylo možno náhradu nákladů dosavadních řízení před soudem I., II. stupně i před dovolacím soudem přiznat, když rozhodnutí o moderaci záviselo na úvaze soudu a kdy není možno odhlédnout od dlouholetých sporů účastníků ve vztahu k vyúčtování služeb za posledních prakticky 15 let, kdy trvání žalobce na formálním výkonu jeho práv závažným způsobem zasahuje do poměrů ostatních členů společenství žalovaného; pokud dokazováním bylo zjištěno porušování povinností žalovaného ve vztahu k řádnému vyúčtování služeb (vyúčtování z roku 2014) nelze v tomto směru



ani přiznat právo na náhradu nákladů řízení částečně procesně úspěšnému žalovanému. Spravedlivému uspořádání poměrů v daném případě dle soudu I. stupně odpovídá využití výjimečného institutu v § 150 o. s. ř. a z důvodů zvláštního zřetele hodných nepřiznání náhrady nákladů řízení, byť i jen částečně úspěšnému žalobci.

25. Dle ustanovení § 148 odst. 1 o. s. ř. právě s ohledem na moderaci sankce žalovaného odvolacím soudem a částečný úspěch obou účastníků uložil soud povinnost každému z účastníků uhradit jednu polovinu nákladů státu dosud hrazených státem, a to vždy ve výši 2 719,70 Kč v obecné pariční lhůtě na účet Obvodního soudu pro Prahu 9.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku  **lze**  za podmínek uvedených v ustanovení § 237 a následujících o. s. ř. podat dovolání, a to do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu prostřednictvím soudu I. stupně k Nejvyššímu soudu ČR.

Praha 12. října 2022

JUDr. Jitka Denemarková v. r.  
předsedkyně senátu