



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

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Faktorové a soudců JUDr. Marie Rudolfové a Mgr. Tomáše Lisa ve věci

žalobců: a) [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
b) [redacted], narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem JUDr. Jiřím Šmrhou  
se sídlem Plánkova 600, 386 01 Strakonice

proti

žalované: [redacted], narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Stránským  
se sídlem Dvůr Králové nad Labem, náměstí Václava Hanky 828, 544 01 Dvůr  
Králové nad Labem, pobočka Národní 116, 110 01 Praha 1

**o zaplacení 105 900 Kč s příslušenstvím**, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu  
ve Strakonících ze dne 22.6.2020, č.j. 6 C 32/2019-131,

**takto:**

Rozsudek soudu prvního stupně **se** v odstavci I. ve výroku o zamítnutí žaloby **potvrzuje**.

V odstavci II., o nákladech řízení, **se mění** takto:

Žalobci jsou povinni zaplatit žalované společně a nerozdílně na nákladech řízení před soudem prvního stupně 65.771,37 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Zdeňka Stránského, advokáta se sídlem ve Dvoře Králové nad Labem.

Žalovaná nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

#### **Odůvodnění:**

1. Odvoláním napadeným rozsudkem okresní soud zamítl žalobu, již se žalovaní domáhali po žalobkyni zaplacení 105.900 Kč a současně rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalobci se ve věci 6C 32/2019 vedené u Okresního soudu ve Strakonici domáhali pokuty podle zákona č. 67/2013 (dále jen zákon), jímž se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen zákon), a to podle § 13 odst. 1 a 2 za období od 6.2.2016 do 31.12.2018 v souvislosti s neprovedením vyúčtování služeb za rok 2015 souvisejících s užíváním bytu 3 + 1 s příslušenstvím ve druhém podlaží domu čp. [redacted] v [redacted], celkem za 1059 dní po 50 Kč. Celková výše pokuty činí 52.950 Kč. Ve věci 4C 32/2020 vedené u téhož soudu ze stejných důvodů na základě téhož titulu domáhali se žalobci úhrady pokuty za neprovedené vyúčtování služeb za rok 2016, za roky 2017, 2018 a 2019 v celkové výši smluvní pokuty 52.950 Kč. Okresní soud obě řízení spojil podle § 112 odst. 1 o.s.ř. ke společnému řízení vedenému pod sp. zn. 6C 32/2019.
2. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby. Argumentovala tím, že žalobci s právním předchůdcem žalované [redacted] uzavřeli dohodu o úhradě pouze nájemného ve výši 2.378 Kč měsíčně, jde o paušální částku podle § 9 odst. 1 zákona a vyúčtování tak není třeba provádět. Dříve docházelo k vyúčtování ohledně vodného a stočného. Mezi [redacted] a žalobcem došlo k uzavření soudního smíru ohledně výše nájemného na částku 1.997,50 Kč. Podle evidenčního listu k bytu platného od 1.7.2000, žalobci platili za vodu 350 Kč a další služby 30 Kč měsíčně. Žalobci vyúčtování předtím vždy sporovali, z důvodu zamezení dalším sporům mezi účastníky přestal [redacted] po nich doplatky požadovat a dodávku vody, stejně jako nyní žalovaná, hradil sám v plné výši. Proto se tato položka nevyúčtovává. Žalovaná dále uvedla, že nárok žalobců považuje za nemravný, když žalobci hradí nájemné za užívaný byt 25 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž u obecních bytů nájemné dosáhlo výše 60 Kč/m<sup>2</sup>. Ostatní nájemci bytu platí nájemné 5.000 Kč měsíčně. V roce 2016 byl instalován do bytu žalobců vodoměr, ti trvale odmítají přístup do jejich bytu za účelem odečtu a není tak možné provést ani vyúčtování. Žalobci se prezentují jako řádní nájemci, žalobce je však věčný kverulant, který nikdy s ničím nesouhlasí, vše bojkotuje a chová se v rozporu s dobrými mravy. Příkladem toho je skrečování jednání o smíru, které v průběhu řízení dlouhodobě mezi stranami probíhalo. Žalovaná hodlala rekonstruovat byt žalobců, který dosud jako jediný v domě rekonstruován nebyl. Žalobci bezdůvodně slibně se vyvíjející jednání utnuli. Žalovaná popřela, že by žalobci měli zakázaný přístup do zahrady domu, ta je volně přístupná. Instalace vodoměru v bytech v domě proběhla ve dvou fázích, u některých nájemníků v roce 2014 a u dalších v roce 2016.
3. Žalobci poukázali na měněná tvrzení ze strany žalované. Ke konkludentní dohodě o paušálu mezi účastníky nedošlo, k montáži vodoměrů došlo až v průběhu roku 2016. Žalobci potvrdili existenci dalších soudních sporů mezi účastníky, zdůraznili, že jako jediní v domě nemají zrekonstruovaný byt, nemají zajištěno topení ze strany pronajímatele.

4. Ve věci bylo nesporné, že žalobci jako manželé jsou nájemci bytu o velikosti bytu 3 + 1 s příslušenstvím ve 2. podlaží domu čp. [REDAKCE] v [REDAKCE]. Žalovaná je právní nástupkyní předchozích pronajímatelů, naposledy svého manžela [REDAKCE], který dům získal do vlastnictví od původního vlastníka a pronajímatele akciové společnosti Lesy Protivín. Nájemní vztah byl založen nájemní smlouvou z 1.4.1993 mezi žalobcem a akciovou společností Lesy Protivín. [REDAKCE] po nabytí vlastnictví vstoupil do práv a povinností pronajímatele. Dům se nacházel ve společném jmění žalované [REDAKCE] a [REDAKCE] a na základě notářského zápisu č.j. NZ 122/2015 ze dne 13.5.2015 došlo ke smluvnímu zúžení tohoto SJM a výlučnou vlastníci domu čp. [REDAKCE] s předmětným bytem se stala žalovaná. Ta vstoupila do práv a povinností [REDAKCE]. Mezi účastníky není rovněž sporu o tom, že žalovaná neprovedla za rok 2015 a 2016 vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby.
5. Okresní soud posoudil žalobou uplatněný nárok podle zákona č. 6/2013 Sb. (správně zákona č. 67/2013 Sb. – chyba v psaní). Pokud jde o skutková zjištění, okresní soud vycházel z evidenčního listu platného od 1.7.2000, z rozhodnutí téhož soudu č.j. 6C 536/2013 o určení nájemného z předmětného bytu, z rozhodnutí vydaných ve věci vedené u téhož soudu sp. zn. 6C 385/2014 o oprávněnosti výpovědi z nájmu předmětného bytu, ze spisu téhož soudu sp. zn. 4C 133/2018, o zaplacení částky 61.550 Kč, z faktury - daňového dokladu č. 591404352 a z vyúčtování variabilní symbol 841156138 společnosti ČEVAK, provedl výslechy svědků [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE], měl k dispozici fotografie vodoměrů předložených žalující stranou a videozáznam z 16.5.2019, zprávu tajemníka Městského úřadu [REDAKCE] o pronájmu bytů v domě s pečovatelskou službou v [REDAKCE] a na základě těchto důkazů měl za prokazané, že od 1.7.2000, tedy v době, kdy byla vlastníkem a pronajímatelem předmětného bytu akciová společnost Lesy Protivín, činilo nájemné z bytu 1.550 Kč, poplatek za vodu 350 Kč a za služby 30 Kč. Mezi účastníky proběhl spor o určení výše nájemného, ten byl ukončen smírem uzavřeným účastníky a schváleným Okresním soudem ve Strakoniciích usnesením č.j. 6C 536/2013-58 a výše nájemného podle tohoto smíru činila 25 Kč/m<sup>2</sup>, tedy částku 1.997,50 Kč. Součástí smíru nebyly položky za služby a žalobci tyto služby hradí v stále původních částkách, celkem 380 Kč měsíčně. Za užívání bytu tak hradí měsíčně 2.377,50 Kč. Tehdejší pronajímatel [REDAKCE] dopisem z 17.2.2015 zaslal žalobcům vyúčtování služeb za užívání bytu, tedy vodného a stočného za roky 2012 – 2014 s výzvou k zaplacení nedoplatku ve výši 17.980 Kč za tři roky. Na následné námitky ze strany žalobců nereagoval, žádné další vyúčtování již neprovedl. Situace ohledně plateb za služby ve výši 380 Kč měsíčně ze strany žalobců se nezměnilo. Okresní soud dovodil, že mezi účastníky nedošlo ke konkludentní dohodě o paušální platbě podle § 9 odst. 1 a 2 zákona, neboť dohoda musí být vždy písemná ve smyslu § 4 odst. 1 zákona. Strany sporu si dohodly pouze výši nájemného, do kterého cena za služby zahrnuta nebyla. Byla nadále hrazena podle evidenčního listu z roku 2000. Nemohlo tak dojít ke sloučení těchto položek do jedné paušální částky podle § 9 odst. 1 zákona. Soud tak dospěl k závěru, že došlo ke vzniku nároku žalobců na pokutu ve smyslu § 13 odst. 1 zákona. Žalovaná nesplnila svou povinnost podle § 7 odst. 1 zákona vyúčtovat příjemci služeb výši nákladů a záloh, nejpozději do čtyř měsíce od skončení vyúčtovacího období. Nenastala situace, kdy by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Pokud žalovaná tvrdila, že jí žalobci neumožnili vstup do bytu za účelem odečtu vody po montáži vodoměru, je tato námitka dle okresního soudu irelevantní. V řízení bylo prokázáno svědeckými výpověďmi, že k montáži vodoměrů do bytu došlo až v květnu 2016 a do té doby se provádělo vyúčtování rozpočítáváním na jednotlivé osoby. Podle § 5 odst. 1 věta druhá zákona je změna způsobu rozúčtování možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období a změnu způsobu vyúčtování po odečtu vodoměru podle skutečných spotřebovaných nákladů by bylo možné uplatnit až za zúčtovací období po 1.11.2016, to není předmětem tohoto řízení. Žalovaná tak, dle okresního soudu, neprokázala, že by jí žalobci odepřením odečtu vodoměru znemožnili provést předmětné vyúčtování. Okresní soud se pak zabýval výpočtem žalobou uplatněné pokuty podle § 13 odst. 2 citovaného zákona a dospěl k závěru, že celková výše pokuty za neprovedené vyúčtování za rok 2016 a 2015 představuje žalobou uplatněnou částku 105.900 Kč.

6. Okresní soud se dále zabýval námitkou žalované, že nárok žalobců je v rozporu s dobrými mravy, tedy zda otázkou, zda je spravedlivé návrhu vyhovět s ohledem na celkovou situaci mezi účastníky a jejich chování v průběhu posledních let. Vycházel ze skutečnosti, že předchůdce žalované [redacted] žalobcům zaslal vyúčtování služeb za roky 2012 – 2014 s výzvou k úhradě nedoplatku v částce 17.980 Kč. S ohledem na námitky žalobců a v situaci, kdy již probíhalo řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, rezignoval na další konfrontaci s žalobci, další nedoplatky po nich nepožadoval a dále se námitkami, stejně jako dalšími vyúčtováními nezabýval. Žalobci se žádného vyúčtování nedomáhali. To je, podle okresního soudu, s ohledem na nízké měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětného bytu pochopitelné. Je obecně známou skutečností, že výše měsíčních plateb v bytě užívaném žalobci musí být násobně vyšší. Žalobci teprve po zjištění, že zákon jim dává možnost domáhat se pokuty za nedodané vyúčtování, tento nárok uplatnili v roce 2018, za nevyporádání se s námitkami proti vyúčtování za roky 2012 – 2014. Řízení bylo vedeno u Okresního soudu ve Strakonících pod sp. zn. 4C 133/2018. Způsob jednání žalobců, zejména žalobce [redacted], vůči žalované ilustruje i jeho chování zachycené na videozáznamu z 16.5.2019, kde se sebevědomě ohrazuje vůči možnému vstupu syna žalované do bytu za účelem odečtu vody z vodoměru. Způsobu chování žalobců v průběhu několikaměsíčních jednání účastníků v souvislosti s možným smírným řešením tohoto sporu, kdy žalovaná hodlala na své náklady provést rekonstrukci předmětného bytu, přistoupila na konkrétní požadavky žalobců, ti však následně bez jakéhokoliv zdůvodnění toto jednání ukončili, svědčí o jednání v rozporu s dobrými mravy. Okresní soud přihlédl i k účelu a smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým, dle důvodové zprávy, je provedení komplexní a spravedlivé úpravy služeb s užíváním bytu a stanovení obecných pravidel a lhůt pro rozúčtování. Smyslem této normy je, aby nájemci neplatili víc, než lze po nich spravedlivě požadovat. Pokud se žalobci domáhají úhrady pokuty za nedodané vyúčtování služeb představující částku celkem 105.900 Kč a sami v rozhodném období platili na službách spojených s užíváním bytu pouze 4.560 Kč, je evidentní, že spotřebovávají násobně vyšší částku, kterou na svých bedrech nese žalovaná. Jde o zjevné zneužití práva ve smyslu § 8 o.z., které nepoživá právní ochrany. Okresní soud proto žalobu zamítl a o nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 150 o.s.ř. a úspěšné žalované náhradu nákladů řízení odepřel s argumentací, že žalobcům sice formálně nárok na úhradu pokuty vznikl, nebyl jim však přiznán s odkazem na § 8 o.z.
7. Proti tomuto rozsudku včas podali odvolání žalobci a vytýkají soudu prvního stupně, že chtěl sice hodnotit celkovou situaci mezi účastníky v průběhu posledních let, sklouzl však k jednostrannému hodnocení žalobců. Jako pravdivé a prokázané převzal tvrzení žalované, že z důvodu zamezení dalších sporů mezi účastníky přestal [redacted] po žalobcích doplatky požadovat. Jde však o nepravdivou a nemravnou výmluvu. Není pravda, že by po vyúčtování za léta 2012 a 2014 žalovaná nepodnikala žádné kroky, aby vztahy mezi účastníky vyhrocovala a vyvolávala další spory. Na námitky žalobců proti dodanému vyúčtování tehdejší pronajímatel [redacted] reagoval tím, že 26.4.2014 dal žalobcům výpověď z nájmu s tvrzením, že byt žalobců potřebuje pro svou dceru. Zavdal tak příčinu ke vzniku nového sporu mezi účastníky. Ti byli nuceni obrátit se na soud se žalobou na přezkoumání oprávněnosti této výpovědi. Věc byla vedena u Okresního soudu ve Strakonících pod sp. zn. 6 C 385/2014. Po čtyřech letech řízení byla výpověď soudem označena za neoprávněnou. Šlo již o druhý spor vedený snahou [redacted] zbavit se žalobců, jako nájemníků, první spor byl veden pod sp. zn. 4C 218/2004. Žalobci se vždy bránili ataku ze strany pronajímatele, který se od vzniku svého vlastnictví v roce 2002 snažil žalobce z bytu dostat. Soud však nikdy neuznal jeho snahu za důvodnou a oprávněnou. Důvodem, proč se žalovaná strana nevyporádala s námitkami žalobců proti jedinému dodanému vyúčtování z roku 2014, nebyl klid se žalobci, ale svévolné a bezdůvodné nerespektování zákona, tedy jednání rozporné s dobrými mravy. Zákon neukládá žalobcům povinnost žádat o vyúčtování, povinnost vyúčtovat je pronajímateli stanovena zákonem bez dalšího. Argumentace okresního soudu tím, že se žalobci vyúčtování nedomáhali, je tedy nepřipadná. Nepodložené, spekulativní a irrelevantní je tvrzení soudu, že je obecně známou skutečností, že výše měsíčních plateb v bytě 3+1 obývaného dvěma

dospělými osobami vybaveným bojlerem částkou placenou žalobci převyšuje. Soud v této souvislosti přehlédl, že skutečná spotřeba vodného a stočného je známa pro celý dům, vždy až na základě vyúčtování společnosti ČEVAK za celé období. Na základě celkového vyúčtování měl pronajímatel provést vyúčtování jednotlivým nájemníkům, to však neprováděl. Pronajímatel vyúčtoval spotřebu vody na byt žalobcům ve dvojnásobné výši než náleželo. Zřejmě tak hodlal kompenzovat náklady na vodu, spotřebovanou nelegálními zahraničními pracovníky ubytovanými v téže domě. Ve světle těchto skutečností měl soud hodnotit i účel a smysl přijetí zákona. Namísto věcného vypořádání se s námitkami žalobců jedinou reakcí žalované strany byla výpověď z nájmu ze dne 26.4.2014 a dále dvě předžalobní upomínky ze 17.2.2015 a 17.3.2015 k úhradě rozporované vyúčtované částky. Porovnávat absolutní čísla výše pokuty s výší náhrady za vodné, jak to činí soud, je zavádějící a nesprávné. Významné je pouze porovnání toho, jak mělo být správně vyúčtováno a kolik bylo vyúčtováno fakticky. K tomuto porovnání však nikdy v roce 2014 nedošlo. Závěr soudu, že je zjevné, že žalobci spotřebovali násobně vyšší částku, kterou nese na svých bedrech žalovaná, je pouhá spekulace. Pokud jde o videonahrávku ze dne 16.5.2019, mají žalobci za to, že již samotná návštěva žalované s jejím synem u žalobců za tvrzeným účelem odečtu vody, uprostřed probíhajícího účetního období je faktický nesmysl z hlediska případného vyúčtování. Z nahrávky je zřejmé, že žalobce říká, že osoby do bytu nepustí dříve, než po příštím soudním jednání, které nechce zmařit. Kdyby žalobce pustil stranu žalovanou před tímto jednáním do bytu, pak by žalovaná strana zjistila, že vodoměr byl instalován v roce 2016 a ne v roce 2014, jak nepravdivě tvrdila žalovaná. Vyvozovat z tohoto záznamu relevantní skutečnosti nelze. Žalobci připomínají, že v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi žalobci zažili čtyři roky nejistoty a psychického strádání během trvání soudního sporu, klid jim přinesl až zásah Nejvyššího soudu. Není pak pravda, že se žalobci nedomáhali řádného vyúčtování, celkem třemi dopisy se takového vyúčtování dožadovali. To je soudu známo z jeho předchozí činnosti v jejich věcech týchž účastníků. Žalobci navíc výslovně upozorňovali pronajímatele na to, že pro případ nedodání vyúčtování a nevypořádání se s námitkami, hrozí pronajímateli zákonná pokuta. Není tedy pravdivé tvrzení soudu, že v roce 2018 žalobci zjistili možnost uplatnit pokutu a tuto pak uplatnili. Na možnost pokuty byl pronajímatel upozorněn žalobci již v roce 2014. Žalovaná strana však setrvala na svém nezákonném postupu, nepohnula s ní ani předžalobní výzva z roku 2018 ani následná žaloba, ani další dvě žaloby v roce 2019 a 2020. Žalobci reagovali na první dodané nesprávné vyúčtování z roku 2014 přesně tak, jak požaduje zákon. Byl to pronajímatel, kdo porušil zákon a svévolně, v rozporu s dobrými mravy, se s námitkami žalobců do dnešního dne nevypořádal a dal jim výpověď z nájmu a opakovaně jim hrozil podáním žaloby na zaplacení vadně vypočtené částky za vodné. V rozporu se zákonným příkazem přestal provádět vyúčtování za další léta. Soud, dle odvolatelů, nesprávně zhodnotil celkovou situaci mezi účastníky a jejich chování v průběhu posledních let, opomněl zhodnotit fakt, že dlouholeté špatné vztahy mezi účastníky jsou datovány rokem 2004, jednostranným krokem pronajímatele, který dal žalobcům neoprávněnou výpověď z nájmu. Tento krok pronajímatel opakoval v roce 2014 v reakci na námitky žalobců k dodání jediného vyúčtování. Soud nezohlednil psychické utrpení pramenící ze čtyřleté nejistoty žalobců ohledně budoucího bydlení a neuspokojivý zdravotní stav žalobkyně [REDAKCE]. Soud dal nesprávně vyšší váhu ročním částkám za služby před dlouholetým svévolným nerespektováním zákona žalovanou stranou. Zmínka o neúspěšném pokusu o smírné vyřešení věci je pro posouzení věci bezvýznamná a má za účel jen poškodit kredit žalobců. Žalobci tedy navrhli, aby rozsudek okresního soudu byl odvolacím soudem změněn a žalobě bylo vyhověno.

8. Žalovaná se k podanému odvolání nevyjádřila.
9. Odvolací soud zjistil, že přípustné odvolání bylo podáno osobami k tomu oprávněnými podle § 201 a 202 o.s.ř. v zákonem stanovené lhůtě podle § 204 odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud přezkoumal odvoláním napadený rozsudek soudu prvního stupně postupem podle § 212 o.s.ř. a dospěl k závěru, že podané odvolání žalobců důvodné není.

10. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která pokládá za úplná a správná. Za správné považuje i právní závěry soudu prvního stupně.
11. Odvolací soud především beze zbytku sdílí závěry soudu prvního stupně o vzniku žalobou uplatněného nároku ve smyslu ust. § 13 odst. 1 zákona. Mezi účastníky nebylo sporu, že žalovaná jako pronajímatel neprovedla vyúčtování služeb poskytnutých žalobcům jako nájemcům bytu za roky 2015 a 2016, a to v rozporu s ustanovením § 7 odst. 1 zákona. Žalobcům tak vznikl nárok na zákonnou pokutu v žalobou uplatněné výši 105.900 Kč. Soud prvního stupně provedl podrobný výpočet výše pokuty, v postupu soudu prvního stupně v tomto směru neshledal odvolací soud žádné pochybení. Odvolací soud sdílí závěr soudu prvního stupně o tom, že mezi účastníky nedošlo k dohodě o paušální platbě ve smyslu § 9 odst. 1 a 2 zákona, neboť takovou dohodu nelze uzavřít konkludentně, jak tvrdila žalovaná. Veškerá ujednání podle zákona ve smyslu § 4 odst. 1 musí mít písemnou formu, ta nebyla v posuzované věci splněna. Soudním smírem byla schválena pouze výše nájemného, do které cena za služby zahrnuta nebyla. Správný je rovněž závěr soudu prvního stupně o tom, že k nesplnění lhůty pro vyúčtování služeb nedošlo zaviněním druhé strany (žalobců), když vodoměr byl v bytě žalobců instalován až v květnu roku 2016 a změnu způsobu výpočtu plateb po odečtu vodoměru podle skutečných spotřebovaných nákladů by bylo možné uplatnit až za zúčtovací období po 1.11.2016, tedy mimo rozhodné období.
12. Odvolací soud sdílí i závěr soudu prvního stupně, který důvodně uplatněný nárok žalobců podrobil k námitce žalované v korektivu § 2 odst. 3 a § 8 o.z., podle nichž výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění a zneužití práva pak nepoživá ochrany.
13. Zneužitím práva ve smyslu § 8 o.z. je i jednání, jehož účelem není dosažení účelu a smyslu sledovaného právní normou, nýbrž, které je v rozporu s dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit jinému účastníku škodu či se na jeho úkor obohatit. Konkrétní okolnosti posuzované věci toto signalizují.
14. Odvolacímu soudu je známo, zejména z rozhodování ve věci Okresního soudu ve Strakonících sp. zn. 6 C 385/2014 o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, i ze spisu Okresního soudu ve Strakonících sp. zn. 4C 133/2018 o zaplacení pokuty 61.550 Kč s příslušenstvím a ze spisu Okresního soudu ve Strakonících sp. zn. 6C 536/2013 o určení nájemného z konkrétního bytu, že vztahy mezi účastníky jsou po léta velmi vyhrocené. To vedlo k tomu, že žalovaná, resp. její právní předchůdce, provedli vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu – vodného a stočného pouze za období roku 2012, 2013 a 2014 v celkové výši 17.980 Kč. Tehdejší pronajímatel [redacted] se nezabýval námitkami vznesenými ze strany žalobců k tomuto vyúčtování a řešil situaci podáním výpovědi z nájmu bytu ze dne 14.10.2014. Proti oprávněnosti této výpovědi se žalobci bránili v řízení vedeném u Okresního soudu ve Strakonících pod sp. zn. 6C 385/2014. Žaloba v této věci byla původně zamítnuta rozsudkem Okresního soudu ve Strakonících ze dne 7.3.2016, č.j. 6C 385/2014-86 a tento rozsudek byl ve výroku o zamítnutí žaloby potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 7Co 1042/2016-113, ze dne 9.9.2016 s výjimkou výroku o nákladech řízení, který byl změněn. Proti těmto rozsudkům žalobci podali úspěšně dovolání, Nejvyšší soud ČR rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení, a to rozsudkem z 21.9.2017, č.j. 26 Cdo 5679/2016-133. V dalším řízení okresní soud doplnil dokazování a znovu rozhodl tak, že žalobu na vyslovení neoprávněnosti výpovědi zamítl. Neshledal nejvyšším soudem předjímaný a naznačený rozpor s dobrými mravy při podání výpovědi žalobcům ze strany tehdejšího žalovaného. Tento rozsudek byl pak změněn Krajským soudem v Českých Budějovicích, a to rozsudkem ze dne 24.10.2018, č.j. 7Co 831/2018-257 a odvolací soud určil, že výpověď z nájmu konkrétního bytu je neoprávněná. Žalované uložil povinnost zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení 147.683,53 Kč.
15. Z uvedeného je zřejmé, že řízení o neoprávněnosti výpovědi trvalo téměř čtyři roky. To žalobci opakovaně zmiňují v odvolání podaném v této věci s tím, že po tuto dlouhou dobu byli vystaveni

nejistotě ohledně svého budoucího bydlení a psychickému strádání. Rozsudek krajského soudu ve věci určení neoprávněnosti výpovědi nabyt právní moci 3.12.2018. Již dne 1.2.2019 žalobci podali žalobu na zaplacení částky 52.950 Kč v této věci a uplatnili nárok na pokutu podle § 13 odst. 1 a 2 zákona za neprovedené vyúčtování služeb v roce 2015. Dne 27.2.2020 pak žalobci podali další žalobu na zaplacení částky 52.950 Kč za neprovedené vyúčtování služeb za rok 2016. Žalobci se nespokojili s přiznáním částky 61.550 Kč na pokutě za neprovedené vyúčtování, resp. nevypořádání se s námitkami žalobců k vyúčtování, za roky 2012, 2013 a 2014. Tomuto nároku se žalovaná nebránila, proti vydanému platebnímu rozkazu odpor nepodala a platební rozkaz v této věci tak nabyt právní moci 26.6.2018 (platební rozkaz ze 17.5.2018, č.j. 4C 133/2018-29). Je zde tedy zjevná časová souvislost mezi ukončením čtyřletého řízení ohledně určení neoprávněnosti výpovědi žalované, resp. jejího právního předchůdce, dané žalobcům z nájmu konkrétního bytu a zahájeném řízení v této věci. Je zjevné, že žaloba na zaplacení částky 52.950 Kč a další žaloba na zaplacení téže částky za další dospělé období je odvetou za neúspěšné pokusy žalované a jejího právního předchůdce ukončit nájemní vztah prostřednictvím výpovědi ze dne 14.10.2014 (první neúspěšnou výpověď z nájmu bytu dal žalobcům právní předchůdce žalované již v roce 2004, jak vyplývá z podaného odvolání). O tom, že chování žalobce, jako nájemce bytu v domě, bylo velmi nestandardní a obtěžující, vypověděli někteří svědci slyšení ve věci vedené u Okresního soudu ve Strakonících pod sp. zn. 6 C 685/2014, například [REDAKCE] a [REDAKCE]. O nestandardním jednání žalobce jako nájemce svědčí i jím podaná stížnost na nedovolenou činnost v domě ke správním orgánům či napadení [REDAKCE] a jeho přítelkyně ze strany žalobce. Tyto okolnosti vyplývají rovněž ze spisu vedené u Okresního soudu ve Strakonících sp. zn. 6C 385/2014. Pro dokreslení situace je nepochybně využitelný i videozáznam z jednání mezi žalobcem a [REDAKCE] ze dne 16.5.2019, předložený žalovanou v tomto řízení. Ten byl sice pořízen mimo rozhodné období a z hlediska vzniku nároku nemá žádný podstatný význam, z jeho obsahu nevyplývají žádná konkrétní zjištění. Svědčí však o konfrontačním až agresivním způsobu jednání žalobce. Z obsahu spisu pak vyplývá, že v průběhu několikerych jednání mezi účastníky o smírném řešení věci žalobci stupňovali své požadavky, žalovaná na tyto stupňované požadavky postupně přistupovala, hodlala na své náklady provést rekonstrukci bytu. Žalobci však následně, bez jakéhokoliv vážného důvodu, od jednání o smírném vyřešení věci ustoupili. Z uvedeného je zřejmé, že žalobci preferují „odplatu“ za předchozí letité spory mezi účastníky, smyslem tohoto řízení je především poškodit žalovanou.

16. Není sice pochyb o tom, že žalovaná nesplnila zákonné povinnosti vyplývající z § 7 odst. 1, 2 zákona. Je však třeba přisvědčit soudu prvního stupně, že je nutno přihlídnout i k účelu a smyslu přijetí zákona, kterým podle důvodové zprávy je provedení kompletní a spravedlivé úpravy služeb souvisejících s užíváním bytu a stanovení obecných pravidel a lhůt pro rozúčtování. Smyslem této normy je, aby nájemci neplatili více, než lze po nich spravedlivě požadovat. Ve věci bylo zjištěno, že žalobci platí zálohy za služby v částkách podle evidenčního listu z 1.7.2000. Je tedy nepochybné, jak správně dovozuje soud prvního stupně, že výše skutečných měsíčních plateb za služby v konkrétním bytě za dvacet let významně vzrostla a zřejmě násobně převyšují částku, kterou žalobci na zálohách zaplatili v rozhodném období. Od této skutečnosti nelze z hlediska § 8 o.z. rozhodně odhlédnout. Výše záloh v roce 2000 vycházela z tehdejší ceny služeb a je po 20 letech nepřiměřeně nízká, žalobci neplatí více než by bylo možné po nich požadovat.
17. Soudu prvního stupně nelze pouze přisvědčit pouze v závěru, že pro zamítnutí žaloby z důvodu dobrých mravů svědčí i skutečnost, že žalobci se žádného vyúčtování nedomáhali. Zákonná povinnost žalobců, jako nájemců, domáhat se provedení vyúčtování ze strany pronajímatele ze zákona nevyplývá. Odvolací soud poukazuje i na rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 23.6.2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019 podle nějž nárok nájemce na pokutu za neprovedení vyúčtování podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. nezávisí na výsledku vyúčtování. Tedy i v situaci pokud žalobcům neprovedením vyúčtování žádná újma nevznikla, nemá to vliv na vznik jejich nároku na zaplacení pokuty. Na pokutu se pak použijí ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 – 2051

o.z. Takovou pokutu lze moderovat podle § 2051 o.z. Z odůvodnění citovaného rozsudku Nejvyššího soudu rovněž vyplývá, že vznik nároku podle § 13 odst. 1 zákona nevyklučuje aplikaci korektivu dobrých mravů ve smyslu § 2 odst. 3 a § 8 o.z. Soud prvního stupně v posuzované věci dospěl správně k závěru o vzniku nároku na pokutu podle zákona, k moderaci výše pokuty nepřistoupil. V rámci obecných ustanovení pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku posoudil však žalobou uplatněný nárok z hlediska dobrých mravů, přičemž správně nepovažoval za zneužití práva pouze nepřiměřenou výši pokuty. Hodnotil veškeré okolnosti případu.

18. Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že žalobě nelze vyhovět, neboť s přihlédnutím ke všem okolnostem, jak uvedeno výše, jde o zneužití práva ze strany žalobců, které právní ochrany nepožívá.
19. Z uvedených důvodů odvolací soud výrok o zamítnutí žaloby potvrdil podle § 219 o.s.ř.
20. Odvolací soud však změnil podle § 220 o.s.ř. výrok o nákladech řízení před soudem prvního stupně. V posuzované věci nelze dospět k závěru, že by procesně úspěšné žalované, již svědčí právo na náhradu nákladů řízení podle § 142 odst. 1 o.s.ř., bylo možné toto právo odepřít postupem podle § 150 o.s.ř. Důvody hodné zvláštního zřetele nelze spatřovat totiž v tom, jak dovodil soud prvního stupně, že žalobcům formálně nárok na úhradu pokuty vznikl, avšak soud jej odepřel žalobcům § 8 o.z. a žalobu zamítl. Z hlediska rozhodování o nákladech řízení je významný pouze procesní úspěch či neúspěch toho kterého z účastníků řízení. V posuzované věci je to plně úspěšná žalovaná, která má právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně. Důvody zamítnutí žaloby nemohou být důvody hodnými zvláštního zřetele ve smyslu § 150 o.s.ř. Při hodnocení důvodů hodných zvláštního zřetele podle § 150 o.s.ř. se přihlíží k majetkovým, sociálním, osobním a dalším poměrům všech účastníků v řízení k okolnostem, které vedou k uplatnění nároku a k postojům účastníků v průběhu řízení. V posuzované věci nelze shledat žádné důvody pro odepření práva na náhradu nákladů řízení žalované. Ta byla v řízení před soudem prvního stupně zastoupena advokátem a náleží jí tedy náhrada nákladů právního zastoupení podle vyhl. č. 177/96 Sb. advokátního tarifu. Zástupce žalované učinil v řízení 1 úkon právní služby za převzetí zastoupení, 4 úkony právní služby za vyjádření z 5.4.2019, 27.5.2019, 28.1.2020 (k doplnění žaloby) a ze 6.6.2020 (závěrečné vyjádření k výzvě soudu). Zástupce žalované se dále účastnil jednání soudu dne 10.7.2019, 9.10.2019, 13.11.2019, 22.1.2020 a 1.6.2020. Při jednání 10.7.2019, 9.10.2019 a 13.11.2019 bylo jednáno pouze o možném smírném vyřešení věci mezi účastníky a žalované tedy náleží pouze odměna za poloviční úkon právní služby za účast u těchto jednání u soudu prvního stupně (přiměřeně podle § 11 odst. 2 písm. g) a odst. 3 advokátní tarifu). Žalované tedy za řízení před soudem prvního stupně náleží odměna za 8,5 úkonu právní služby po 5 340 Kč (§ 7 bod 5. a § 8 odst. 1 advokátního tarifu). Odměna advokáta za řízení před soudem prvního stupně tak představuje 43 390 Kč. Žalobkyni dále náleží paušální náhrady za 10 úkonů právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu) tj. 3 000 Kč, náhrada cestovného 5 566,50 Kč podle § 13 odst. 4 a podle předloženého vyúčtování a náhrada za ztrátu času 2 400 Kč podle § 14 odst. 3, celkem 54 356,50 Kč. Včetně 21 % DPH, jejímž je zástupce žalované plátcem, jak doložil, představuje odměna advokáta za řízení před soudem prvního stupně celkem 65 771,37 Kč a tuto částku jsou žalobci povinni společně a nerozdílně zaplatit žalované v zákonné třídenní lhůtě k rukám jejího právního zástupce.
21. V tomto směru tedy odvolací soud změnil výrok o nákladech řízení před soudem prvního stupně podle § 220 o.s.ř.
22. Výrok o nákladech řízení odvolacího je odůvodněn ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaná byla v odvolacím řízení plně úspěšná, k podanému odvolání se však nevyjádřila a k odvolacímu jednání se nedostavila. Žádné náklady v odvolacím řízení tak žalované nevznikly.

#### **Poučení:**



Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě 2 měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Okresního soudu ve Strakonících. O přípustnosti dovolání rozhodne dovolací soud.

České Budějovice 15. ledna 2021

JUDr. Jana Faktorová v.r.  
předsedkyně senátu