ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Lenky Severové a soudkyň Mgr. Daniely Teterové a JUDr. Ilony Lövyové ve věci

žalobce: **Ing. Zdeněk H.**,
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Adamem Ptašnikem, Ph.D.
sídlem Nádražní 308/3, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

proti
žalovanému: **Bytové družstvo PODĚBRADOVA 61 A,** IČO 26846691
sídlem Poděbradova 3055/61a, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Kaustou
sídlem Čs. legií 1719/5, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

o zaplacení 22.700 Kč

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Ostravě ze dne 10. 12. 2021, č. j. 55 C 458/2020-44

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se mění** tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci **22.700 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení **2.635 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku advokátu žalobce.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení **16.756 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku advokátu žalobce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Renáta Poláchová.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud žalobu, aby žalovaný zaplatil žalobci částku 22.700 Kč, zamítl (odstavec I. výroku). Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na nákladech řízení částku 8.421,60 Kč k rukám jeho zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (odstavec II. výroku).

2. Proti rozsudku podal odvolání žalobce a domáhal se jeho změny tak, že žalobě bude vyhověno. Své odvolání odůvodnil zejména třemi zásadními vadami, a to 1) soud prvního stupně neprovedl navržený důkaz, 2) soud prvního stupně nesprávně zjistil skutkový stav, 3) soud prvního stupně nesprávně právně posoudil celou věc. Ad 1) – neprovedení důkazu - Dle ust. § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „*zákon č. 67/2013*“) je poskytovatel služeb povinen vyúčtovat příjemci služeb skutečnou výši nákladů a záloh vždy za zúčtovací období a vyúčtování je povinen doručit příjemci nejpozději do 4 měsíců od konce zúčtovacího období. Žalobce již v žalobě uvádí, že dne 23. 4. 2019 obdržel pouze vyúčtování za část zúčtovacího období, a to za měsíce květen až prosinec 2018 (přičemž v tomto částečném vyúčtování je uvedeno, že se jedná o vyúčtování celého zúčtovacího období, tedy za celý rok 2018). Tímto částečným vyúčtováním tedy žalovaný nesplnil svou povinnost dle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013. Dne 28. 4. 2019 obdržel žalobce e-mailem od žalovaného vyúčtování za zbylé 4 měsíce, a to za leden až duben 2018. Až tímto okamžikem mohlo teoreticky dojít ke splnění uvedené povinnosti žalovaným. Přičemž právě e-mail z 28. 4. 2019 je důkazem, který byl žalobcem navržen a soud jej odmítl provést. Je zřejmé, že v tomto smyslu soud prvního stupně pochybil a dospěl tak k nesprávnému skutkovému závěru, že vyúčtování bylo doručeno žalobci 23. 4. 2019, přičemž ve skutečnosti jej obdržel až 28. 4. 2019. Měl-li potom lhůtu na podání námitek 30 dní, dne 27. 5. 2019 je podal včas. Ad 2) – nesprávné právní posouzení - Ačkoli soud prvního stupně cituje ust. § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., zjevně jej nesprávně aplikuje. K počátku běhu 30denní lhůty k podání námitek vyžaduje pouze doručení vyúčtování (a ani to správně neposoudil), přičemž podle cit. ustanovení lhůta běží také od doložení podkladů k vyúčtování. Ty byly žalobci doloženy dne 28. 4. 2019 a je tak zjevné, že své námitky dne 27. 5. 2019 podal včas, i kdyby bylo za vyúčtování považována pouze jeho první část. Bylo by absurdní požadovat po příjemci služeb podání námitek proti vyúčtování za situace, kdy nebyl seznámen s podklady a tak by mu byla odňata možnost plně posoudit, zda je vyúčtování řádné, či nikoliv. Ad 3) – povaha lhůta k podání námitek - Soud prvního stupně sice správně uzavírá, že právo na podání námitek se neprekluduje, ale zároveň přisuzuje zmeškání lhůty k podání námitek stejný následek. Zákon č. 67/2013 však neupravuje žádný následek nedodržení této lhůty. Je tedy nutno uzavřít, že tato lhůta je pouze pořádková. Soud I. stupně však zcela absurdně spekuluje, že při nedodržení lhůty k podání námitek má mít žalovaný právo na pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013. Soud prvního stupně nejen že povahu lhůty k podání námitek nesprávně právně posoudil, ale ani nezkoumal uvedenou příčinnou souvislost. Pouze uzavřel, že žalobce pozdě podal námitky, a proto nelze sankcionovat žalovanou za jejich pozdní vyřízení. Soud prvního stupně dále nepřiměřeně argumentuje dobrými mravy. V konkrétním případě se nejednalo o žádnou šikanu ze strany žalobce a podání námitek „*po několika letech*“, jak spekuluje soud prvního stupně. I kdyby námitky žalobce podal pozdě, jednalo by se pouze o 4 dny. Naopak je v rozporu s dobrými mravy jednání žalovaného, který jakožto odborník v dané oblasti nejdříve informuje žalobce jakožto laického spotřebitele o možnosti podat námitky do 31. 5., a poté, když se jeho informací příjemce řídí, namítá pozdní podání námitek. Ostatně jedna z hlavních zásad uvedená v § 6 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zní: *„Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“* Z tohoto důvodu má žalobce za to, že by se mělo vycházet z delší lhůty, kterou poskytla žalovaná v poučení, zvláště pokud zákonná lhůta je toliko pořádková (viz výše). I kdyby tedy žalobce zákonnou lhůtu k podání námitek nedodržel, bylo by nemravné sankcionovat žalobce ve prospěch žalovaného za to, že se řídil jeho informací. Soud prvního stupně konstatuje, že nejpozději 23. 9.

2020 se vypořádání námitek dostalo do dispozice žalobce, že to snad je mezi stranami nesporné. Je mezi stranami nesporné, že jakési vypořádání svých námitek žalobce dne 23. 9. 2020 obdržel, ale v žádném případě se nejedná o splnění povinnosti žalovaného vypořádat námitky žalobce. Žalovaný námitky žalobce totiž dosud nevyřídil. Dne 23. 9. 2020 žalobce obdržel informaci o vyřízení námitek od jakési společnosti FILLREAL s.r.o. (dle informace v záhlaví dokumentu), případně od Fillreal Property s.r.o. (dle informace u jména p. K. v závěru dokumentu), kdy však ani jedna z těchto společností není poskytovatelem služeb. Informace o názoru třetí osoby na námitky žalobce může být jistě zajímavá, nicméně právně irelevantní. Není zřejmé, zda tento názor sdílí také žalovaný (který jediný má povinnost námitky vyřídit). Mezi stranami tak je nesporné, že toto „vypořádání námitek", tedy sdělení názoru třetí osoby k těmto námitkám žalobce, se dostalo do právní sféry žalobce dne 23. 9. 2020. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že vyúčtování bylo rozděleno na 2 části (což je právě jedním z důvodu proč vyúčtování řádné není), přičemž 2. část byla žalobci doručena až 28. 4. 2022, což je den rozhodný pro běh lhůty k podání námitek. K tomuto však soud prvního stupně odmítl provést důkaz navržený žalobcem. V takovém případě je tedy zřejmé, že námitky žalobce byly podány v zákonné lhůtě. I kdyby soud měl stále za to, že námitky byly podány po uplynutí lhůty (např. protože vyúčtování podle něj bylo řádně doručeno už 23. 4. 2019), je nutné vzít v úvahu, že lhůta k podání námitek běží také od poskytnutí dokladů k vyúčtování, k čemuž došlo taktéž dne 28. 4. 2019 a i z tohoto důvodu vyplývá, že námitky byly žalobcem podány ve lhůtě. Konečně, i kdyby námitky nebyly podány v zákonné lhůtě, nemůže to mít vliv na povinnost jejich včasného vyřízení. Lhůta k podání námitek je pouze pořádková a podání námitek není povinností, ale pouze právem žalobce. Včasné vyřízení námitek je naopak povinností žalovaného.

3. Žalovaný ve vyjádření k odvolání navrhoval potvrzení napadeného rozhodnutí jako věcně správného. Není pravdou, že by žalobce v žalobě tvrdil, že dne 23. 4. 2019 obdržel pouze vyúčtování služeb za část zúčtovacího období, a to za měsíce květen až prosinec 2018. Uvedené žalobce netvrdil ani ve své nedatované replice na vyjádření k žalobě. Danou skutečnost netvrdil ani na jednání nalézacího soudu, pouze navrhl jako důkaz e-mail ze dne 28. 4. 2019 bez bližšího sdělení, co by daný e-mail měl prokazovat. Naopak nalézací soud vycházel z nesporných tvrzení, že vyúčtování služeb za rok 2018 se dostalo do dispozice žalobce dne 23. 4. 2019. Žalobce skutečnost, že dne 23. 4. 2019 obdržel pouze vyúčtování služeb za část zúčtovacího období, a to za měsíce květen až prosinec 2018 namítl až ve svém odvolání ze dne 29. 12. 2021 a je veden snahou obejít koncentraci řízení, když uvedené tvrzení nebylo do koncentrace řízení vzneseno. Sám žalobce na e-mail ze dne 28. 4. 2019 odpověděl téhož dne v čas 19:05 a uvedl: "*Vyúčtování, které jsme obdrželi poštou, je dle našeho názoru shodné jako vyúčtování, které nám posíláte ve svém e-mailu, pouze v tom původním byly z důvodu GDPR začerněny údaje paní D. a rukou na něm byla přepsána naše jména, viz příloha. Nevím, zda tyto informace mají být začerněny, nebo ne."* Touto odpovědí žalobce potvrzuje, že obdržel vyúčtování služeb za část zúčtovacího období, a to za měsíce leden až duben 2018 (se začerněnými údaji předcházejícího nájemce) již poštou, a to dne 23. 4. 2019. Domáhá-li se žalobce provedení důkazu přečtením e-mailu ze dne 28. 4. 2019 k před koncentrací netvrzené skutečnosti, tak v případě, že jeho návrhu bude vyhověno, navrhuje žalovaný jako důkaz e-mail ze dne 28. 4. 2019, jímž žalobce odpověděl na žalobcem navrhovaný důkaz. Sám žalobce odpovědí na jeho navržený důkaz potvrdil, že podklady měl k dispozici již dne 23. 4. 2019. K povaze lhůty k podání námitek žalovaný odkazuje na své dřívější písemné vyjádření ze dne 18. 2. 2021 a 6. 12. 2021. Žalovaný je názoru, že nedodržením lhůty k podání námitek nesplnil hypotézu právní normy, jejíž sankce se žalobou domáhá. Žalobce nijak nerozvádí svůj závěr o pořádkové povaze lhůty a k jeho argumentaci žalovaný dodává, že právní praxe např. připouští závěr o prekluzivní povaze lhůty u práva na podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, i když zákon neupravuje následek nedodržení lhůty (§ 2290 o.z.). Žalovaný souhlasí s názorem nalézacího soudu, že "*Účelem zákona č. 67/2013 Sb. je nepochybně rychlé a efektivní vypořádání neshod týkající se vyúčtování, tak aby právní vztahy mezi příjemcem služeb a jejich poskytovatelem byly jisté. Pokud by námitky nebyly podávány neprodleně, případně nejpozději ve lhůtě 30 dnů, ale kdykoliv, účelu tohoto zákona by nepochybně nebylo dosaženo.*" Žalobce

brojí proti argumentaci nalézacího soudu a výslovně uvádí, že se nejedná o žádnou šikanu ze strany žalobce a podání námitek "po několika letech" a přitom nyní zaslal žalovanému předžalobní výzvu ze dne 21. 4. 2022 s požadavkem zaplacení pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 ve výši 62.916 Kč, kdy namítá nedodání řádného vyúčtování služeb za rok 2018 k předmětnému bytu. Uvedené jednání ze strany žalobce dokazuje, že je veden pouze snahou šikanózně vykonávat své práva, a to v situaci kdy na jeho straně žádná majetková škoda nevznikla. Žalovaný je názoru, že nelze spravedlivě požadovat zaplacení pokuty za prodlení s vyřízením námitek v situaci, kdy příjemce služeb nepodá v zákonné lhůtě námitky vůči vyúčtování služeb. Zákon stanovuje neprodleně lhůtu, nejpozději však do 30 dnů. Účel zákona směřuje k rychlému stanovení právní jistoty mezi stranami. Je-li odvolací soud opačného názoru, tak žalovaný namítá použití § 2051 o.z. a navrhuje snížit pokutu až do výše škody vzniklé žalobci. Okolnost, že žalobce nesplnil lhůtu k podání námitek, by měla být vzata v potaz při rozhodování o moderaci pokuty, když žalovaný má za nepřiměřené a nespravedlivé přiznávat pokutu v zákonem stanovené výši v situaci, kdy příjemce služeb nesplní zákonem stanovenou lhůtu k podání námitek.

4. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno osobou oprávněnou, je včasné a přípustné, přezkoumal rozsudek dle § 212 odst. 1, 3 a 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „o. s. ř."), se závěrem, že odvolání žalobce je důvodné.

5. Okresní soud učinil z provedených důkazů správná skutková zjištění a na tato odvolací soud odkazuje. Platí to zejména o tom, že žalobce byl v období od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2018 příjemce služeb v předmětném bytě a za toto období mu bylo dne 23. 4. 2019 doručeno vyúčtování, žalobce dne 27. 5. 2019 proti němu uplatnil námitky (což bylo mezi účastníky nesporným); vypořádání námitek žalované se dostalo do dispozice žalobce dne 23. 9. 2020.

6. Žalovaný namítal, že vypořádání námitek žalované se dostalo do dispozice žalobce dne 5. 7. 2019 přípisem ze dne 26. 6. 2019, kdy tento přípis byl podán na poště dne 2. 7. 2019, obyčejnou poštou s tím, že toto tvrzení není schopen prokázat, ale podle § 573 o. z. nastala tzv. domněnka doby dojití, což připadá právě na den 5. 7. 2019.

7. Podle § 573 o. z. se má za to, že *došlá z*ásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání. Jelikož žalobce popřel, že by dopis ze dne 26. 6. 2019 s vyřízením námitek žalobci došel, nelze aplikovat následky domněnky doby dojití podle § 573 o. z., jak navrhoval žalovaný, přičemž žalovaný po poučení podle § 118a odst. 3 o. s. ř. neoznačil žádný důkaz k prokázání tohoto svého tvrzení. Za této situace je správný závěr okresního soudu, že vypořádání námitek žalovaného se dostalo do dispozice žalobce dne 23. 9. 2020 (což je současně konec rozhodného období), když své tvrzení, že vypořádání námitek žalovaného se dostalo do dispozice žalobce dne 5. 7. 2019, žalovaný neprokázal. Pokud okresní soud poučil žalovaného podle § 118a odst. 3 o. s. ř. o povinnosti označit důkazy k prokázání tvrzení, že žalovaný vypořádal námitky žalobce v zákonné lhůtě, bylo poučení soudu nesprávné, neboť se netýkalo prokázání právně významné skutečnosti. Jak bylo uvedeno shora, pro posouzení věci bylo významným, kdy se vypořádání námitek žalovaným dostalo do dispozice žalobce, a proto odvolací soud poskytl žalovanému správné poučení (viz shora).

8. Podle názoru odvolacího soudu vyúčtování služeb žalobci za období od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2018, kdy byl žalobce příjemcem služeb v předmětném bytě, bylo vyúčtováním řádným, a na jeho správnosti ničeho nemění ani skutečnost, že vyúčtování služeb za celý rok 2018 bylo rozděleno na dvě části, a to za období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2018, kdy příjemcem služeb v předmětném bytě byla Mgr. Kateřina D. a dále za období od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2018, kdy byl příjemcem služeb v předmětném bytě žalobce. Z vyúčtování, které bylo žalobci doručeno dne 23. 4. 2019 jednoznačně plyne, že se jedná o vyúčtování za období od 1. 5. 2018 - 31. 12. 2018, tedy za období, kdy byl žalobce příjemcem služeb. Nejednalo se o částečné vyúčtování služeb. Žalobce však proti takto provedenému vyúčtování podal námitky, v nichž uvedl, že „rozdělení vyúčtování na dvě období není správné, neboť prodejem družstevního podílu došlo k přechodu závazků i pohledávek

z vyúčtování služeb. Proto je vyúčtování nelogické, v neprospěch nájemce, a došlo ke zkreslení celkové roční spotřeby tepla díky odchylce od průměru, ke které by nedošlo, pokud by vyúčtování bylo provedeno za celé zúčtovací období najednou“. Tyto námitky žalobce u žalovaného uplatnil dne 27. 5. 2019.

9. Podle názoru odvolacího soudu, i kdyby vyúčtování nebylo řádné, není to pro posouzení této věci významné, protože v takovém případě by toliko nadále trvala povinnost žalovaného vyúčtovat žalobci služby řádně.

10. Podle § 8 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb. na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

11. Podle § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb. případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

12. Je sice pravda, že námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb (§ 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.) má příjemce služeb (zpravidla) odůvodnit (tj. měl by uvést, v čem spatřuje nesprávnost provedeného vyúčtování). Na obsah těchto námitek však nelze klást přehnané nároky, a to zvlášť tehdy, jde-li o námitky učiněné dříve, než byly příjemci doloženy podklady k provedenému vyúčtování (viz § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). V rámci hodnocení obsahu námitek ve smyslu § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. pak nelze odhlédnout ani od obsahu vyúčtování, proti němuž směřují (rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2178/2020).

13. S ohledem na shora uvedené má odvolací soud za to, že žalovaný se měl k takto formulované námitce vyjádřit, přičemž o tom, že se jednalo o námitku pro žalovaného srozumitelnou, svědčí skutečnost, že žalovaný na námitku reagoval.

14. Pokud žalovaný namítal, že žalobce podal námitky po zákonem stanovené lhůtě podle § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013, odvolací soud s tímto názorem nesouhlasí. Podle názoru odvolacího soudu je tato 30denní lhůta k podání námitek toliko lhůtou pořádkovou (z tohoto pohledu je důvodnou odvolací námitka žalobce). Uplynutí této lhůty nemá za následek zánik práva, nedojde k prekluzi ani k promlčení nároku, jak sice správně uvádí okresní soud v bodě 27. odůvodnění, avšak tento jeho závěr je pak následně v rozporu s jeho úvahou vyjádřenou v bodě 29. odůvodnění napadeného rozsudku, jak důvodně namítá žalobce. Nelze rovněž přehlédnout rozdílnou dikci ustanovení § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., kdy případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb *neprodleně*, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb, avšak vyřízení uplatněných námitek *musí* být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

15. S ohledem na shora uvedené je tak nevýznamnou odvolací námitka žalobce, že ačkoliv vyúčtování služeb za období od 1. 5. 2018 do 31. 12. 2018 bylo žalobci doručeno dne 23. 4. 2019, pak vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2018 bylo žalobci doručeno dne 28. 4. 2019 (čímž dle názoru žalobce došlo ke splnění povinnosti žalovaného řádně vyúčtovat podle § 7 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb.), a tedy až od tohoto dne začala žalobci běžet 30denní lhůta k podání námitek. Tato skutečnost pro posouzení věci není právně významnou a neprovedení důkazu e-mailem ze dne 28. 4. 2019 není pochybením okresního soudu, ani odvolací soud neměl důvod tento důkaz provést.

16. Podle § 13 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním

plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty (dále jen zákon), jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

17. Podle § 13 odst. 2 zákona výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou 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.

18. S ohledem na shora uvedené dospěl odvolací soud k závěru, že žalovaný nevyřídil námitku žalobce proti vyúčtování služeb, a to za dobu od 27. 6. 2019 (dne 27. 5. 2019 žalobce uplatnil námitky) do 23. 9. 2020 (kdy se vyřízení námitek žalovaným dostalo do dispozice žalobce). Za tuto dobu, tj. za celkem 455 dní náleží žalobci pokuta ve výši 50 Kč za každý i započatý den prodlení, tj. 22.750 Kč, přičemž soud je vázán žalobou, v níž žalobce požadoval zaplacení toliko částky 22.700 Kč.

19. Ustanovení § 13 zákona v obecné rovině nevylučuje aplikaci korektivu dobrých mravů ve smyslu § 2 odst. 3 a § 8 o. z., neboť tato ustanovení jsou ustanoveními obecnými pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku (srov. obdobně odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, uveřejněného pod číslem 101/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019). Je však nutné připomenout, že jde o postup výjimečný a že zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud při aplikaci korektivu dobrých mravů vycházet, proto vymezení hypotézy právní normy v každém konkrétním případě závisí na úvaze soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 7. 2011, sp. zn. 25 Cdo 2970/2009, jehož závěry lze přiměřeně aplikovat i na výklad podle o. z.). Uplatnění nároku na pokutu však není možno považovat za zjevné zneužití práva jen na základě poměřování závažnosti porušování vzájemných povinností účastníků řízení, jak to učinily soudy nižších stupňů (srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1105/2020).

20. Odvolací soud s ohledem na konkrétní okolnosti případu dospěl k závěru, že se ze strany žalobce nejedná o zneužití práva. Na zneužití práva nelze v této věci usuzovat ani ze skutečnosti, že žalobce žalovanému zaslal předžalobní výzvu ze dne 21. 4. 2022 s požadavkem zaplacení pokuty dle § 13 zákona č. 67/2013 ve výši 62.916 Kč, kdy namítá nedodání řádného vyúčtování služeb za rok 2018 k předmětnému bytu. Oprávněnost takového požadavku není předmětem tohoto řízení.

21. Podle rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4074/2019 nárok nájemce na pokutu za neprovedení vyúčtování podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. nezávisí na výsledku vyúčtování. Na pokutu se použijí ustanovení o smluvní pokutě obsažená v §§ 2048-2051 o. z.

22. Pokutou podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. je penalizováno prodlení s povinnostmi s nepeněžitým plněním stanoveným tímto zákonem, a to obou smluvních stran. Pokuta tak dopadá i na prodlení poskytovatele služeb s povinností provést vyúčtování a doručit je příjemci služeb v předepsané lhůtě. Ocitne-li se tedy poskytovatel služeb v prodlení se splněním povinnosti, kterou mu ukládá ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb., zásadně jej stíhá povinnost zaplatit příjemci služeb za každý započatý den prodlení pokutu v částce 100 Kč (od 1. 1. 2016 v částce 50 Kč, případně i v nižší – ujednané – částce); zprostit se jí může jen, jestliže prokáže, že by splnění této povinnosti (vyúčtovat služby) ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo že k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Nárok na pokutu vzniká nájemci již samotným uplynutím stanovené lhůty, následný výsledek vyúčtování na něj nemá žádný vliv. Nepřiměřeně vysoká pokuta však může být důvodem k použití moderačního práva podle § 2051 o. z. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, a ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1105/2020).

Shodu s prvopisem potvrzuje Renáta Poláchová.

23. Odvolací soud v tomto konkrétním případě neshledal žádné důvody pro moderaci smluvní pokuty.

24. Podle rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2734/2020 splní-li poskytovatel služeb svou povinnost provést vyúčtování jen v případě, že zálohy na služby vyúčtoval řádně, pak z toho logicky plyne, že jestliže tak neučinil, je v prodlení s touto svou povinností a je povinen (není-li důvod pro odepření práva na pokutu) zaplatit příjemci služeb pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.; není přitom významné, zda služby nevyúčtoval vůbec či opožděně nebo je nevyúčtoval řádně. Soud proto i v řízení o zaplacení pokuty podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. musí zkoumat, zda vyúčtování služeb, s nímž poskytovatel služeb seznámil příjemce služeb (před zahájením řízení či v jeho průběhu), bylo řádné (tj. v souladu s nájemní smlouvou a s právními předpisy jej regulujícími).

25. Nájemce může pokutu po pronajímateli požadovat bez ohledu na to, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda, jak nesprávně namítal žalovaný.

26. Povinnost k úhradě smluvní pokuty pronajímateli nevzniká ve dvou případech – za prvé, jestliže by splnění povinnosti provést vyúčtování a doručit jej nájemci ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat, nebo za druhé, jestliže k nesplnění lhůty došlo zaviněním nájemce. O žádnou z těchto dvou situací se v tomto případě nejedná.

27. Pokud žalobce v odvolání popíral závěr soud prvního stupně o tom, že nejpozději 23. 9. 2020 se vypořádání námitek dostalo do dispozice žalobce, pak odvolací soud odkazuje na protokol o jednání ze dne 10. 12. 2021, v němž je uvedeno (str. 8), že „mezi stranami není sporné, že se vypořádání námitek dostalo do dispozice žalobce nejpozději k datu 23. 9. 2020“. Tato odvolací námitka rovněž není důvodná.

28. Odvolací soud ze všech shora uvedených důvodů podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil napadený rozsudek tak, jak je uvedeno ve výroku shora.

29. Podle § 224 odst. 2 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. byla procesně úspěšnému žalobci na nákladech řízení přiznána částka 1.135 Kč, představující zaplacený soudní poplatek, dále paušální náhrada podle vyhl. č. 254/2015 Sb. za 1. výzva k plnění, 2. žaloba, 3. stanovisko k vyjádření žalovaného, 4. příprava účasti na jednání a 5. účast u jednání, tj. 5 x 300 Kč, náklady řízení celkem činí 2.635 Kč.

30. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. a procesně úspěšnému žalobci byla přiznána odměna za právní zastoupení, která podle § 7 bod 5 vyhl. za jeden úkon právní služby činí 2.020 Kč, a to za 1. převzetí zastoupení, 2. nahlížení do spisu dne 24. 3. 2022 (který odvolací soud v tomto konkrétním případě považuje za účelně vynaložený vzhledem k nutnosti seznámit se se zvukovým zápisem z jednání soudu), 3. porada s klientem dne 6. 4. 2022, 4. sepis odvolání, 5. účast u jednání dne 12. 5. 2022 a 6. účast u vyhlášení rozhodnutí, kdy podle § 11 odst. 2 písm. f) vyhl. náleží odměna toliko ve výši jedné poloviny, tedy 5,5 x 2.020 Kč, 6 x režijní paušál po 300 Kč, tj. 1.800 Kč, k tomu 21% DPH ve výši 2.711 Kč a zaplacený soudní poplatek z odvolání ve výši 1.135 Kč, celkem 16.756 Kč.

31. Náklady řízení před soudy obou stupňů bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) advokátu žalobce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

Ostrava 16. května 2022

JUDr. Lenka Severová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Renáta Poláchová.