



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Aleše Šťastného a soudců JUDr. Markéty Čermínové a JUDr. Tomáše Pirka v právní věci

žalobce: **Dr. L. B.**, narozený xxx
bytem xxx, xxx
zastoupený advokátem JUDr. Mojmírem Ježkem, PhD.
sídlem Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **D. H.**, narozená xxx
bytem xxx, xxx
zastoupená advokátem JUDr. Ondřejem Kafkou
sídlem Valentinská 92, 110 00 Praha 1

pro plnění ze smlouvy o nájmu bytu,

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 20. listopadu 2023, č. j. 13 C 196/2022-107,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního **se** ve vyhovujícím výroku o věci samé I. **mění** tak, že **se** žaloba s tím, aby žalovaná byla povinna předložit žalobci řádná vyúčtování záloh na služby za zúčtovací období od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019, dále od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2020 a od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2021, **zamítá**.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v napadeném vyhovujícím výroku II. a ve výroku o nákladech řízení III. **zrušuje** a věc **se** v tomto rozsahu **vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem nalézací soud uložil žalované povinnost předložit žalobci řádná vyúčtování záloh na služby za zúčtovací období od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019, dále od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2020 a od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2021 (výrok I.), zaplatit mu pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním v částce po splatnosti ve výši 54 500 Kč za období prodlení od 1. 11. 2019 do 26. 10. 2022, částku ve výši 36 200 Kč za období prodlení od 1. 11. 2020 do 26. 10. 2022, částku ve výši 17 950 Kč za období prodlení od 1. 11. 2021 do 26. 10. 2022 (výrok II.) a na náhradě nákladů řízení částku 100 784,5 Kč (výrok III.).
2. Takto nalézací soud rozhodl na základě zjištěného skutkového stavu, že žalovaná je vlastníkem domu na adrese xxx, xxx, který je součástí pozemku par. číslo xxx v k. ú. xxx. Žalobce coby nájemce a žalovaná coby pronajímatelka uzavřeli dne 31. 5. 2007 nájemní smlouvu k bytu v 1. patře bytového domu, který vlastní žalovaná. Nájemní smlouva ve svém čl. 3 stanoví povinnost nájemce hradit pronajímateli každý měsíc spolu s nájmem částku 2 500 Kč jako zálohové platby za služby spojené s užíváním bytu a povinnost pronajímatele s případnými přeplatky z plateb za služby vrátit kauci nájemci nejpozději do 10 dnů po ukončení nájmu a povinnost nájemce k rukám pronajímatele uhradit skutečnou spotřebu vody nad rámec zálohové platby, a to oproti vyúčtování skutečné spotřeby předložené pronajímatelem. Žalobce a žalovaná v roce 2008, 2009, 2010 a 2011 uzavřeli písemné dohody o prodloužení platnosti smlouvy o nájmu bytu, a to za stejných podmínek. Od roku 2012 byla „nájemní smlouva prodlužována konkludentně, na základě ústní dohody žalobce a žalované“, tedy bez písemné formy tohoto prodloužení. Žalovaná převzala nájemné a zálohy na poplatky za roky 2007 až 2022. Dne 10. 8. 2022 byla mezi žalobcem a žalovanou uzavřena písemná dohoda o změně smlouvy o nájmu bytu, dle které došlo ke zvýšení nájemného a zálohy na služby. Žalobce dopisem ze dne 24. 8. 2022 požádal žalovanou o vyúčtování zaplacených záloh na poskytování služeb na roční bázi za období červen 2007 až červen 2022 a kopie fakturačních údajů společností, které služby dodávaly jako ověřitelné podklady pro vyúčtování. Žalovaná nepředložila žalobci požadované vyúčtování za zúčtovací období od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019, od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2020 a od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2021. Žalobce zaslal žalované předžalobní výzvu, ta však ničeho nepředložila ani neuhradila.
3. Takto zjištěný skutkový stav nalézací soud posoudil podle ust. § 3074 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), v návaznosti na další ustanovení tohoto zákona, která citoval, a v návaznosti na zákon 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 z. č. 67/2013 Sb.).
4. Nalézací soud se předně zabýval otázkou, zda mezi účastníky existoval platný nájemní vztah. Vzal za prokázané, že žalobce a žalovaná uzavřeli v roce 2007 nájemní smlouvu, kterou poté čtyřikrát písemnou dohodou prodlužovali vždy o 12 měsíců, naposledy byl písemnou dohodou prodloužen nájem do června 2012. Podle nájemní smlouvy a písemných dodatků byl nájem vždy sjednán na dobu určitou, žalobce bydlel v bytě až do roku 2023. Nájem bytu se tedy obnovil, a to za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně. Nájemní smlouva musí mít ze zákona písemnou formu, avšak pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Žalobce byt užíval po dobu delší tří let v dobré víře, tedy platil nájemné, platby za služby, o byt dle svých možností pečoval a byl v kontaktu se žalovanou, která věděla, že žalobce byt užívá a nečinila žádné kroky ke změně situace. Na základě toho došlo k tomu, že nájemní smlouva, která nemusela být považována za platnou, se považuje za řádně uzavřenou. Tedy i přesto, že poslední písemný dodatek nájemní smlouvy prodloužil do června roku 2012, nedošlo k zániku nájemního vztahu a ten byl obnovován až do roku 2023.
5. Podstatou tohoto sporu bylo, jaký charakter měly platby na služby spojené s užíváním bytu, tedy zda byly mezi účastníky sjednány jako paušální platby či zálohové platby, které je pronajímatel, tedy žalovaná, povinen vyúčtovat a doručit vyúčtování služeb nájemci.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

6. Nálezací soud vyložil, že povaha plateb za služby je zálohového charakteru a ty je pronajímatel povinen vyúčtovat. Nájemní smlouva z roku 2007 obsahuje články 3.1., 3.2., 3.3., které označují poplatky za služby jako zálohové, je v nich počítáno s případnými přeplatky z plateb za služby, které je povinen pronajímatel nájemci nejpozději do 10 dnů po skončení nájmu vrátit a je zde počítáno s vyúčtováním skutečné spotřeby, které předloží pronajímatel nájemci, a na základě kterého je nájemce k jeho rukám povinen uhradit skutečnou spotřebu vody nad rámec zálohové platby. Nájemní smlouva určuje platby jako zálohové a dle písemných dodatků měla být nájemní smlouva prodloužena za stejných podmínek, tedy také s ujednáním zálohových plateb. Následné konkludentní obnovení nájemní smlouvy, které probíhalo ze zákona, obnovuje nájem bytu, a to za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně. Terminologii záloha na poplatky používají i stvrzenky, které žalobce předkládal při měsíčních hotovostních platbách žalované. Soud neuvěřil žalované, že žalobce tím, že nežádal o vydání vyúčtování záloh za služby, považoval platby za služby za paušální. Žalobce nemá povinnost žádat pronajímatele o provedení vyúčtování služeb. Naopak je povinností pronajímatele vyúčtování provést a seznámit s ním nájemce ve stanovené lhůtě nezávisle na tom, zda jej nájemce o vyúčtování upomíná. Žalované se nepodařilo prokázat povahu plateb za služby jako plateb paušálních, jelikož toto tvrzení je v rozporu s nájemní smlouvou, kdy z článku 3.2. lze implicitně vyvodit vyhotovení vyúčtování po skončení nájmu. Žalovanou namítaná praxe stran, kdy nedocházelo během let k vyúčtování, také neobstojí, jelikož z článku 3. 2. nájemní smlouvy vyplývá, že vyúčtování mělo proběhnout až do 10 dnů od konce nájemního vztahu, přičemž nedošlo k prokázání jakékoliv změny nájemní smlouvy až do 10. 8. 2022 a tato praxe stran naopak svědčila tomu, že vyúčtování proběhne po skončení nájmu. Navíc pro povahu plateb jako plateb zálohových nemá význam pouze jazykový výklad ustanovení nájemní smlouvy, ale také úmysl stran považovat platby za zálohové, jelikož z jejich dosavadního jednání lze tento úmysl vyvozovat. Dle zákona č. 67/2013 Sb. je zúčtovací období nejvýše dvanáctiměsíční a je nyní povinností pronajímatele poskytnout vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Na základě této zákonné úpravy a výše uvedeného je tedy žalovaná povinna předložit žalobci vyúčtování za služby. Ze všech výše uvedených důvodů soud žalobě jako důvodné vyhověl.
7. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř.
8. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včasné a přípustné odvolání.
9. Nálezacímu soudu vytkla nepřezkoumatelnost rozsudku, když soud se nevyrovnal s veškerými jejími tvrzeními. Předně se nálezací soud nevyrovnal se zjištěním, že žalobce nikdy za dobu 2007 - 2022 vyúčtování plateb na služby nežádal, a to ani formální ani neformální (byť jen s cílem přehledu o dostatečnosti plateb). Ani žalovaná nikdy za dobu 2007 - 2022 nikdy služby v domě nerozpočítávala, tedy ani ona neměla zájem vědět, zda platby hrazené žalobcem nejsou moc, nebo málo. Právě tato neměnná 15 let trvající praxe obou stran, kdy žádná z nich neměla zájem vědět, zda platby za služby jsou nebo nejsou dostatečné, proto vede k tomu, že je žaloba nedůvodná. Nešlo tedy o situaci, kdy není o povinnosti zpracovat vyúčtování pochyb, leč tak pronajímatel neučinil, neboť v tomto případě tomu totiž (v roce 2019) předcházela tehdy 12 letá konstantní praxe stran, že se služby k výročí smlouvy nevyúčtovávají. Z toho důvodu nelze absenci jakéhokoliv požadavku žalobce na vyúčtování (spravedlivě) přejít pouze tím, že k tomu formálně nebyl povinen.
10. Rovněž soud neodůvodnil svůj závěr, že platby je nutno považovat za zálohové, když po celou dobu trvání nájmu žádná ze stran neprojevila vůli či požadavek na vyúčtování.
11. Dovozovala, že pokud nepřerušené 15 let postupují obě dvě strany dobrovolně shodně tak, že se částka na služby k výročí smlouvy nevyúčtovává, pak nutno dospět k závěru, že skutečným a jediným (konkludentně) projeveným úmyslem stran v rozhodném období bylo služby nevyúčtovat. Nájemní vztah byl (minimálně no uplynutí 10 let trvání nájmu) prodlužován s tím, že se k výročí smlouvy služby nevyúčtovávají, tedy platby jsou paušální. Jinak řečeno, pokud

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

nepřetržitě po 10 let nebylo vyúčtování služeb ani předkládáno ani žádáno, došlo uplynutím této doby ke konkludentní změně nájemního vztahu v tomto ohledu. Žalobce po celou dobu trvání smlouvy o vyúčtování služeb zájem neprojevil. Naopak, každý rok svým setrváním v bytě a prodloužením nájmu za stejných okolností onen zaběhlý stav (absenci vyúčtování) dobrovolně akceptoval. Navíc, od roku 2012 se nájemní vztah prodlužoval konkludentně. Pokud ovšem za žádný z roků 2007 až 2022 nebyly platby na služby vyúčtovány, ani to nebylo žádáno, pak naopak lze dovodit, že nájemní vztah byl (minimálně od roku 2018 - viz 10letá doba výše) prodlužován za dosavadních podmínek - dle dosavadní praxe, že se služby nevyúčtovávají.

12. Pokud by nalézací soud zvažoval druhou alternativu zavedené praxe, tedy že by platby byly vyúčtovatelné až po skončení nájemního vztahu, jak „zněla“ i původní nájemní smlouva ujednaná toliko na jeden rok, pak jsou jeho závěry zmatečné. Pokud nalézací soud uzavřel, že nájem byl prodlužován každý rok za stejných podmínek (vyúčtování na konci vztahu), pak zcela chybí úvaha a zdůvodnění, kdy, jak a čím došlo ke změně ujednání o délce zúčtovacího období z vyúčtování ke konci vztahu na vyúčtování roční. I v tomto ohledu zůstala úvaha soudu zcela osamocena, bez odůvodnění a opory v jakémkoliv projevu stran, či důkazu, tedy opět zmatečná a nepřezkoumatelná. Nalézací soud nevyložil, proč musí být vyúčtování nanejvýš roční, resp. proč by se nebylo lze dohodou od právní úpravy odchýlit.
13. Rovněž nepřiléhavý je výklad právního jednání dle § 556 o. z. Nalézací soud zjevně posuzoval úmysl stran. Ten se dovozuje z toho, co bylo nějak vyjádřeno, tedy buď slovy, nebo jinak (konkludentně). Povaha (vyúčtovatelnost) služeb mohla být vyjádřena slovy nanejvýš nájemní smlouvou v roce 2007. Následně ovšem k tomuto již ničeho slovy vyjádřeno nebylo. Jediné, co bylo v následujících 15 letech stranami vyjadřováno faktickým chováním (konkludentně) bylo, že vyúčtování služeb se nepředkládalo ani nežádalo a tento stav obě strany akceptovaly a za takového stavu nájemní vztah prodlužovaly. Pokud by tedy měl být posuzován úmysl stran při každoročním prodloužení nájmu, pak jej nutno vykládat podle toho, jak se strany v předchozí době, ale i následně, chovaly. V takovém případě nelze objektivně dospět k jinému závěru, než že při každoročním prodloužení nájmu nebylo úmyslem ani jedné ze stran služby vždy k výročí smlouvy vyúčtovat.
14. Krom všeho pak žalovaná výslovně opakovaně navrhla moderaci pokuty, a to s ohledem na veškeré popsání okolností věci, tedy zejména 15 let trvající neměnnou praxi, kdy žalobce jednoduše nikdy přehled spotřeby nežádal a v takovém vztahu dobrovolně setrval - každý rok jej za takového stavu dobrovolně prodlužoval. Nepovažuje proto za spravedlivé, aby žalované bylo k tíži přičítáno něco, co žalobce nikdy nežádal.
15. V tomto ohledu je dále relevantní, že požadavek žalobce na vyúčtování vyvstal až v okamžiku, kdy žalovaná v důsledku násobného zvýšení plateb služeb za celý dům byla nucena požádat žalobce o velmi umírněné zvýšení nájemného i plateb za služby. Bez toho by žádné navýšení po žalobci nechtěla a nájemní poměr by poklidně plynul dál bez jakéhokoli požadavku vyúčtování ze strany žalobce. Dokonce žalobci sama navrhla, ať si míru navýšení určí sám, že to bude akceptovat. Reakcí žalobce však bylo, že formální návrh na zvýšení přijal, leč obratem se začal domáhat formálního vyúčtování služeb a hlavně pokuty. Spravedlivému řešení věci však odpovídá moderace pokuty na nulu, či minimum, neb zpětně trestat žalovanou za něco, co sám žalobce akceptoval, se jeví nemravné, přepjatě formalistické - vedoucí ke zjevné nespravedlnosti. K tomuto návrhu se nalézací soud nevyslovil ani náznakem (zcela jej pominul), čímž své rozhodnutí zatížil vadou.
16. Pro případ neúspěchu pak žalovaná rovněž navrhla, aby jí peněžitá úhrada byla uložena k úhradě ve splátkách, neb nemá vzhledem ke svému věku a profesi příjem ani úspory, z nichž by si mohla dovolit větší částku hradit najednou. Ani k tomuto se nalézací soud nevyslovil ani náznakem a zcela jej pominul.
17. Konečně pak namítla i nesprávné vyčíslení nákladů žalobce, když specifikovala úkony, které nebyly provedeny účelně.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

18. Odvolacímu soudu navrhla, aby napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne, eventuálně aby jej zrušil a vrátil nalézacímu soudu k dalšímu řízení.
19. K podanému odvolání se vyjádřil žalobce. Předně odmítl argumentaci žalované týkající se nepřezkoumatelnosti rozsudku. Jako správný označil závěr nalézacího soudu, že žalobce i žalovaná považovali platby na služby v průběhu nájmu za zálohové, vzájemnou komunikaci v podobě sms zpráv nebo žalobcem navrhované výsledky svědků, považoval soud za nadbytečné, když dal v napadeném rozsudku za pravdu žalobci, že povaha plateb byla od začátku zálohová. Podotkl, že žalovaná si nevzpomíná na jednání se žalovaným v roce 2015, byť ústní, o poskytnutí mezitímního vyúčtování nad rámec závazků plynoucích z nájemní smlouvy. K tomuto jednání navrhoval žalobce řadu svědků, s nimiž o této záležitosti v roce 2015 hovořil. Naopak žalovaná nepředložila v řízení jediný důkaz, listinný či jiný, že by snad ona či žalobce považovali v průběhu nájmu platby za služby za paušální. Dovožoval, že veškerá tvrzení žalované o tom, že platby byly považovány za paušální, jsou pouze účelová.
20. Žalobce konstatoval, že důvodem, proč došlo k překlopení a změně poměrů v nutnost neaplikace implicitního smluvního ujednání o vyúčtování služeb až na konci doby nájmu v potřebu vyúčtovat jednou ročně tak, aby byly poměry mezi žalobcem a žalovanou po právu a legitimní, je skutečnost, že došlo ke změně právní úpravy a k přijetí zákona č. 67/2013 Sb., který je v této části úpravou kogentní. Tato skutečnost je v odvolání žalovanou zcela účelově (na tomto místě) ignorována. Ze skutečnosti, že případné přeplatky ze záloh na služby měly být podle nájemní smlouvy zaplacený až po skončení nájmu lze implicitně dovodit potřebu předložení jednoho celkového vyúčtování těchto přeplateků za celou dobu nájmu jako podkladu pro zaplacení těchto přeplateků.
21. Žalovaná zcela pomíjí, že konkludentní prodlužování nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu bytu, zahrnovalo také měsíční (hotovostní) platby nájmu a záloh za služby, oproti stvrzenkám podepisovaným žalovanou a vycházejícím z textu první stvrzenky vlastnoručně sepsané žalovanou. V těchto stvrzenkách opakovaně založených do spisu žalobcem, je přitom jasně písemně uvedeno, že se jedná o „zálohu na poplatky“.
22. Ani případná moderace pokuty není namístě. Žalobce odkázal na to, že se jedná o zákonnou pokutu stanovenou zákonodárcem, tedy v podstatě jde o penále, jehož moderace je sama o sobě teoretickou otázkou. Žalobce odkázal na rozsudek velkého senátu civilního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023 sp. zn. 31 Cdo 2273/2022 a rozsudek téhož soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019.
23. Rovněž odmítl, že by na straně žalované byly splněny předpoklady pro splátky dlužné částky a odmítl i argumentaci týkající se neúčelnosti některých úkonů právní služby advokáta.
24. Konečně pak konstatoval, že žalovaná doručila žalobci dne 25.12.2023 vyúčtování záloh na služby ve smyslu napadeného rozsudku. Následně podala žalovaná dne 3.1.2024 odvolání proti tomuto rozsudku v celém rozsahu a poté doručila žalobci dne 19.1.2024 a 22.1.2024 další vyúčtování záloh na služby ve smyslu napadeného rozsudku (tuto poslední skutečnost a zaslání návrhu vyúčtování ve smyslu výroku I. napadeného rozsudku uvádí sama žalovaná v části X. odvolání). Tato skutečnost je nesporná a žalovaná fakticky uznala tento nárok žalobce. Jelikož k (přínejmenším částečnému) uznání nároku došlo v průběhu řízení, žalobce navrhl odvolacímu soudu dle § 153a odst. 1 o.s.ř., aby potvrdil výrok I. napadeného rozsudku, a to případně již v průběhu řízení (částečným) rozsudkem pro uznání. V dalším, aby napadený rozsudek potvrdil.
25. U jednání odvolacího soudu pak žalovaná znovu zdůraznila, že nájemní poměr žalobce trval v období 2007 – 2023. Po celou dobu jeho trvání nebylo nic vyúčtováváno a nikdo vyúčtování nepožadoval. Navíc od roku 2011 byla nájemní smlouva prodlužována konkludentně, tedy její účastníci vstupovali znovu do vztahu, který skončil. Pokud tedy dříve nebylo nic vyúčtováváno, byli oba účastníci srozuměni s tím, že ani v prolongovaném vztahu nebude nic vyúčtováváno.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

Znovu zdůraznil, že žalobce začal vyúčtování požadovat až poté, kdy žalovaná jako pronajímatelka požádala o aspoň mírné navýšení nájemného. Konstatoval, že pokud by žalovaná ani pro další období nepožadovala navýšení nájemného, žalobce by měl být nadále pronajatý a žádné vyúčtování by nepožadoval. Žaloba byla podána jen proto, že účastníci se nerozešli v dobrém.

26. Zdůraznila dále, že se se žalobcem opakovaně pokoušela domluvit, a to i vzhledem ke zdravotním potížím, které ji postihly. Dokonce mu nabídla, aby sám určil částku, kterou požaduje na konečném vyrovnání, avšak žalobce jakékoli mimosoudní narovnání odmítl.
27. Žalobce zdůraznil, že žalovaná splnila povinnost stanovenou jí ve výroku I. rozsudku až na základě soudního rozhodnutí, tedy vynucovacího úkonu veřejné moci. Proto je pokuta zcela namístě. Byla to naopak žalovaná, která od počátku jednala s nečestným úmyslem, což lze dovodit i z toho, že v průběhu řízení před nalézacím soudem došlo k zásadnímu posunu v jejích tvrzeních. Proto není dán ani důvod pro jakoukoli moderaci stanovené pokuty.
28. Z podnětu podaného odvolání přezkoumal odvolací soud rozsudek nalézacího soudu včetně řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo (ust. § 212, § 212a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „o. s. ř.“). Poté dospěl k závěru, že částečně, v rozsahu výroku I., je žaloba ke dni rozhodování odvolacího soudu (§ 154 o. s. ř.) nedůvodná, ve výroku II. a akcesoricky navazujícím výroku nákladovém III., dosud nejsou splněny zákonné předpoklady pro potvrzení ani pro změnu napadeného rozsudku.
29. Ohledně výroku I. účastníci učinili nesporným, že po vyhlášení zde napadeného rozsudku žalovaná dobrovolně (nutno mít na paměti, že rozsudek nenabyl právní moci a není vykonatelný) splnila povinnost jí tímto výrokem uloženou. Návrh žalobce, aby v rozsahu výroku I. odvolací soud rozhodl rozsudkem pro uznání, je za této situace zcela nesmyslný, neboť není o čem rozhodovat. Žalobou uplatňovaná povinnost byla splněna. Jedinou adekvátní procesní reakcí žalobce by bylo částečné zpětvzetí žaloby v rozsahu výroku I. pro plnění žalované. Pokud tak žalobce neučinil, naopak navrhoval odvolacímu soudu, aby v podstatě podruhé (jinou formou rozsudku) rozhodl o stanovení povinnosti, která již nesporně splněna byla (což postrádá jakoukoli, natož pak právní logiku – poznámka odvolacího soudu), odvolací soud v uvedeném rozsahu za použití ust. § 220 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že žalobu zamítl.
30. Ohledně povinnosti stanovené ve výroku II. pak odvolací soud na tomto místě předně připomíná, že odvolací řízení je řízením přezkumným. Aby bylo možno rozsudek přezkoumat, musí jeho odůvodnění splňovat veškeré náležitosti, jak je vyslovuje ust. § 157 odst. 2 o. s. ř. Tyto náležitosti však ohledně odůvodnění výroku II. napadený rozsudek postrádá. Jinak řečeno, v rozsudku zcela absentuje jakékoli odůvodnění povinnosti stanovené tímto výrokem. Vůbec není zřejmé, jak nalézací soud dospěl k jednotlivým časovým obdobím, za které ukládá žalované povinnost platit pokutu, když sám poukázal na ust. § 2 písm. c/ zákona č. 67/2013 Sb., podle něhož počátek zúčtovacího období určí poskytovatel služeb, tedy v této věci žalovaná. Ani žalobce v podstatě nevysvětlil, jak dospěl k identifikaci jednotlivých časových období, za něž pokutu žádá. Rovněž pak v odůvodnění zcela absentuje odůvodnění jednotlivých částek, které byly uloženy žalované zaplatit, jinak řečeno jejich (matematický) výpočet.
31. To vše by však bylo možno pouze za úplného zjištění skutkového stavu a úplného posouzení právního nároku žalobce, a to zejména i z pohledu korektivu dobrých mravů.
32. Předně však lze nalézacímu soudu vytknout, že se důsledněji nezabýval samotným textem Smlouvy o nájmu bytu ze dne 31. 5. 2007, ze které vyňal pouze její čl. 3. Pominul však ust. čl. 2 bod 3, podle něž smluvní strany si dohodly povinnost vzájemně se písemně informovat o případném prodloužení této nájemní smlouvy nejpozději dva měsíce před skončením platnosti smlouvy stávající. Pokud mezi účastníky nebylo sporu, že písemnou formou byla smlouva prolongována pouze do roku 2011 a poté již pouze „konkludentně“, pominul nalézací soud, že písemná prolongace smlouvy skončila ještě za platnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále též

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

i „obč. z.“), a neposoudil, zda pro roky 2012 – 2013 a tím i další období vůbec mezi účastníky byla uzavřena platná nájemní smlouva. Pokud by totiž uzavřena nebyla, nemohla by být pro další období jakkoli prolongována „konkludentně“ a již vůbec by, jen na základě tohoto, nebylo možno uzavřít, zda vůbec, popř. za jakých podmínek byla uzavřena nová nájemní smlouva. Nálezací soud se však otázkou, zda nájemní smlouva byla platně uzavřena v letech 2012 a 2013 a tudíž zda vůbec mohla být nadále prolongována konkludentním jednáním účastníků, nikterak nezabýval. Pokud by pak nálezací soud dospěl k právnímu závěru, že nájemní smlouva mezi účastníky v označené době uzavřena nebyla (nebo byla absolutně neplatná), bylo by nutno návazně zjišťovat, zda vůbec byla uzavřena nová nájemní smlouva ve smyslu nově přijatého o. z., kdy a především pak nájisto postaven obsah této smlouvy, zejména pak ohledně charakteru poplatků za služby ve výši 2 500 Kč měsíčně. Takové posouzení však v rozsudku absentuje.

33. Teprve pokud by nálezací soud vyložil, z jakého právního důvodu byla původní nájemní smlouva ze dne 31. 5. 2007 de lege prolongována a zůstala v platnosti až do skončení nájemního vztahu v roce 2023, mohl se zabývat i ust. čl. 3, avšak opět detailněji, než to učinil. Nutno konstatovat, že citovaný článek je nedůsledně formulován. Předně v první větě odst. 1 je částka 2 500 Kč označena jako „zálohové poplatky“, ovšem ve třetí větě téhož článku je označena jako „platba za služby“, což naopak z logického hlediska navozuje, že jde o platbu paušální. Rovněž nelze přehlédnout, že smlouva byla uzavřena v době předcházející zákonu č. 67/2013 Sb. a v poslední větě odst. 2 citovaného článku je dohodnuto, že případný přeplatek „plateb za služby“ bude nájemci vrácen do 10 dnů po ukončení nájmu. Nicméně nálezací soud pominul, že sice byla stanovena povinnost vrátit případné přeplatky, avšak smlouva nikterak nepojednávala o možných nedoplatecích na straně nájemce a jejich případném vrácení, které by jinak jistě bylo povinností žalobce jako nájemníka doplatit na základě předloženého vyúčtování. Tato povinnost však smlouva nebyla.
34. I pokud by však nálezací soud dospěl k závěru, že poplatky za služby při existenci platné nájemní smlouvy byly sjednány jako zálohové a bylo povinností žalované jako pronajímatelky předložit žalobci jako nájemníkovi vyúčtování služeb ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., opět pochybil, pokud se vzneseným nárokem nezabýval z pohledu dobrých mravů, jak namítala žalovaná.
35. V této souvislosti odvolací soud připomíná, že Ústavní soud považuje za samozřejmé a určující pro nalézání práva, že vždy je nezbytné vycházet z individuálních rozměrů každého jednotlivého případu, které jsou založeny na zjištěných skutkových okolnostech. Obecné soudy jsou povinny udělat vše pro spravedlivé řešení, jakkoliv se to může jevit složité (k tomu náleze ze dne 4. 12. 2008, sp. zn. I. ÚS 428/06). Ústavní soud ve své konstantní judikatuře rovněž již mnohokrát prohlásil, že netoleruje orgánům veřejné moci, a především obecným soudům přehnaně formalistický postup za použití v podstatě sofistikovaného odůvodňování zřejmé nespravedlnosti. Úkolem soudu v podmínkách materiálního právního státu je nalézt řešení, které by zajišťovalo maximální realizaci základních práv účastníků sporu, a není-li to možné, rozhodnout v souladu s obecnou ideou spravedlnosti (k tomu i náleze sp. zn. II. ÚS 2048/09 ze dne 2. 11. 2009). Posláním soudu je pak poskytovat ochranu porušeným nebo ohroženým právům či jiným zákonem chráněným zájmům.
36. Nálezacímu soudu lze vytknout, že se blíže nezabýval tvrzením žalované o tom, že žalobce bydlel v bytové jednotce o velikosti 2 + 1, která se nachází v domě situovaném v Praze 6, obecně označované jako jedna z nejluxusnějších pražských částí, za nájemné možná přiměřené cenovým relacím v době uzavření nájemní smlouvy, tedy v roce 2007, avšak zcela podhodnocené minimálně od roku 2010 nadále, tedy pro dalších 13 let, kdy žalobce bydlel v bytové jednotce za stále nezměněné nájemné. Žalovaná nikdy nevyužila svého práva nájemné navýšit, přičemž nebylo ani tvrzeno, že by si žalobce kdykoli v průběhu trvání nájmu stěžoval na jakékoli nedostatky ztěžující mu bydlení v bytové jednotce. Již z toho lze uzavřít, že žalovaná se k žalobci jako nájemníkovi bytu v prestižní pražské lokalitě chovala mimořádně vstřícně (odvolací soud k tomu podotýká, že ve své praxi se dosud nesetkal s případem, kdy by pronajímatel nezvýšil nájemníkovi nájem od roku 2007)

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

a jakékoli obviňování ze strany žalobce o „nečestném“ jednání žalované lze označit jako krajně nevhodné.

37. Zcela naopak za situace, kdy žalobce pouze na základě vstřícnosti a slušnosti žalované k němu bydlel v prestižní pražské lokalitě v bytě o velikosti 2 + 1 za nájemné nezvýšené od roku 2007 do roku 2023 a teprve po skončení nájmu (resp. po navýšení nájemného v roce 2022) si „vzpomněl“ na jakési své nároky, které však nejsou souladné s dosavadní nespornou praxí ve vztazích mezi účastníky, lze uvažovat o rozporu takto uplatněného nároku s dobrými mravy, ev. o šikanózním charakteru takové žaloby. Konečně tento závěr, tedy že i v případě výkonu subjektivního práva v souladu se zákonem lze takový postup shledat rozporným s dobrými mravy, opětovně potvrdil Ústavní soud, aktuálně v nálezu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3542/20. Odvolací soud na tomto místě připomíná, že již v nálezu ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99 Ústavní soud přijal výklad, že: „*Úvaha soudu při použití korektivu dobrých mravů musí vycházet z okolností konkrétní věci a musí být podepřena konkrétními zjištěními. Pojem dobré mravy totiž nelze vykládat pouze jako soubor mravních pravidel užívaných jako korektiv či doplňující obsahový faktor výkonu subjektivních práv a povinností, ale jako příkaz soudci rozhodovat v souladu s ekvitou (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 6. 9. 2005, sp. zn. I. ÚS 643/04), a to praeter legem či dokonce contra legem (viz bod 30 náleží Ústavního soudu ze dne 10. 12. 2019, sp. zn. IV. ÚS 3500/18, náleží Ústavního soudu ze dne 20. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 2087/08 nebo náleží Ústavního soudu ze dne 3. 11. 2020, sp. zn. IV. ÚS 702/20.)*“
38. Ze všech shora uvedených důvodů tedy odvolací soud za použití ust. § 219a odst. 1 písm. b/ o. s. ř. zrušil ve výroku II. a akcesoricky navazujícím výroku o nákladech řízení III. napadený rozsudek a za použití ust. § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. věc v tomto rozsahu vrací nalézacímu soudu k dalšímu řízení.
39. Na nalézacím soudu nyní bude, aby se v intencích shora uvedených prvně zabýval právním osudem Smlouvy o nájmu bytu ze dne 31. 5. 2007 poté, co uplynula doba jejího posledního písemného prodloužení v r. 2011. Posoudí zejména dispozitivní ustanovení § 676 odst. 2 obč. z. ve vztahu k dohodě účastníků formulované pod čl. 2 bod 3 Smlouvy o nájmu bytu ze dne 31. 5. 2007, když komentářová literatura podává k citovanému ustanovení výklad, že „*mezi smluvními stranami může být obnova nájmu sjednána modifikovaně například za splnění určitých podmínek.*“ Pokud pak dospěje k závěru, že nájemní vztah podle písemné Smlouvy o nájmu bytu zanikl, provede další právní posouzení ohledně dalšího bydlení žalobce v bytové jednotce, tedy posoudí, zda byla uzavřena kdykoli po roce 2011 platná nájemní smlouva mezi účastníky (a potom vyloží kdy a s jakým konkrétním obsahem) a nebo zda po uplynutí posledního písemného prodloužení nájemní smlouvy bydlel žalobce v bytové jednotce bez právního důvodu.
40. Teprve na základě takto přijatého právního posouzení znovu posoudí žalobcův nárok na předložení vyúčtování ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., a pokud dospěje k závěru, že tento žalobcův nárok dán je, posoudí v intencích shora uvedených ve světle citovaných rozhodnutí Ústavního soudu, zda takto uplatněný nárok nekoliduje s dobrými mravy a zda mu lze poskytnout právní ochranu. V tom případě se pak bude zabývat jednak termíny jednotlivých zúčtovacích období a případnou výší pokuty, kterou pak řádně odůvodní.
41. Poté ve věci znovu rozhodne a své rozhodnutí řádně odůvodní v intencích ust. § 157 odst. 2 o. s. ř. a znovu rozhodne i o nákladech řízení, včetně nákladů tohoto odvolacího řízení (§224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti výroku I. tohoto rozsudku **lze** do 2 měsíců od jeho doručení podat dovolání k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně; přípustnost dovolání je oprávněn posoudit odvolací soud.

Proti výroku II. tohoto rozsudku **není** dovolání přípustné.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.

Praha 24. dubna 2024

JUDr. Aleš Šťastný v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje P. V.