

23. 10. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Částečné plnění vlastníků bytů / nájemců SV v bytových domech po 1.1.2014 - I. část

V praxi jsou vcelku časté situace, kdy dlužník v úmyslu splnit alespoň část či alespoň některý ze svých peněžitých dluhů u téhož věřitele, zašle věřiteli splátku, aniž by přitom ovšem uvedl, na který z více dluhů a/nebo na jakou část dluhu (jistinu či příslušenství), případně v jakém poměru, se mají splacené peníze použít. Chybné započtení ze strany věřitele přitom může mít v případě uplatnění pohledávek u soudu značný vliv na výsledek sporu.



Proto podáváme níže rozbor právní úpravy k částečnému plnění dluhu/více dluhů dle nového (i starého) občanského zákoníku s tím, že jsme se zaměřili konkrétněji na dluhy vůči společenství vlastníků („SV“).

Dluhy vzniklé před 1.1.2014:

Pro posouzení režimu způsobu splnění dluhu, a tedy i započtení částečného plnění dlužníka na více dluhů či dluh samotný a příslušenství dluhu, jsou rozhodující přechodná ustanovení obsažená v § 3028 odst. 1[1] a 3[2] zákona č. [89/2013](#) Sb., (nového) občanského zákoníku („NOZ“).

Z těchto vyplývá, že je třeba se zabývat tím, kdy vzniklo určité právo či povinnost, anebo právní poměr, z něž vznikla konkrétní pohledávka (právo na určité plnění - úhradu určité částky)[3] SV. Na tomto místě je však nutno odlišit od sebe navzájem různé druhy plnění ve prospěch SV, a to zejména:

- 1) zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku;
- 2) zálohy na služby spojené s užíváním jednotky („služby“);
- 3) nedoplatky z vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku či z vyúčtování služeb;
- 4) nájemné plynoucí z nájmu jednotek/společných prostor v domě a úhrady služeb spojených s pronajatou jednotkou/společným prostorem v domě.

Povinnost hradit předem určené platby jako zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku vyplývala před účinností NOZ z ust. § 15 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů („ZovB“), přičemž stanovy SV musely řešit úhradu nákladů na správu domu a pozemku. Vyúčtování těchto záloh zákon již neřešil a bylo proto na stanovách SV, aby toto regulovaly. O (úhrnné) výši záloh na příspěvky rozhodovalo ze zákona shromáždění; konkrétní výši zálohy (na základě usnesení shromáždění)

případající na vlastníka jednotky a její splatnost pak sdělil vlastníkovému výboru či pověřenému vlastníku.

Povinnost hradit zálohy na služby sice přímo ze zákona nevyplývala, nicméně se s tímto způsobem úhrady nákladů za služby počítalo a byla zpravidla rovněž obsažena ve stanovách SV s tím, že konkrétní výši záloh určovalo shromáždění, výbor či pověřený vlastník.

Lze proto s ohledem na dluhy vůči SV z titulu zálohových plateb pod body 1) a 2) konstatovat, že právními poměry, které tyto založily, jsou rozhodnutí shromáždění či (u záloh na služby) eventuálně jiného orgánu SV (případně ve spojení se stanovami SV). Pokud tedy o výši záloh na služby či příspěvku na správu domu a pozemku rozhodl příslušný orgán SV ještě v roce 2013, řídí se tyto dluhy u SV starým právem, včetně způsobu jejich zániku (tj. pravidly pro započtení).

V případě nedoplatků (bod 3)) lze konstatovat, že rozhodnou skutečností je zjištění výše skutečných nákladů za dané zúčtovací období a provedení vyúčtování se všemi předepsanými náležitostmi. Konkrétní povinnost uhradit ve prospěch SV nedoplatek v určité výši vzniká členovi SV teprve tehdy, když mu z řádného vyúčtování záloh taková povinnost vyplyne. Datem rozhodným pro vznik této povinnosti je datum provedení vyúčtování, nikoliv rozhodnutí shromáždění o způsobu rozúčtování služeb.

Pokud tedy vyúčtování záloh za rok 2013 proběhne v roce 2014, bude se nedoplatek na službách či příspěvcích na správu domu a pozemku řídit NOZ, včetně pravidel pro započítávání částečného plnění.

U nájemného je potřeba zohlednit speciální přechodné ustanovení v § 3074 odst. 1 NOZ[4], u něž se přikláníme spíše k restriktivnímu výkladu, tj. za práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ se nebude považovat právo na úhradu nájemného a plateb za služby jako takové, ale jen konkrétní právo pronajímatele na úhradu již splatného nájemného a úhrad za služby. Pokud tedy bude SV vymáhat na základě smlouvy o nájmu jednotky či společného prostoru v domě uzavřené v roce 2013 dlužné nájemné či zálohy/platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, bude se úhrada těchto plateb řídit podle data jejich splatnosti:

- u dluhů splatných do 31.12.2013 úpravou započítávání v OZ;
- u dluhů splatných po 1.1.2014 úpravou v NOZ.

Částečné splnění dluhu dle OZ:

OZ ve svých ustanoveních částečné splnění dluhu/více dluhů neřešil[5] a je proto potřeba vyjít z judikatury, která dospěla v občanskoprávních vztazích k těmto pravidlům (za předpokladu, že dlužník při poskytnutí částečné úhrady jednostranně neurčil, na co plní):

- plní-li dlužník částečně na více svých splatných dluhů u téhož věřitele, je vyrovnán nejprve dluh určený dle **zásady priority** (např. dle doby splatnosti, úrovně zajištění či dle povahy). Nemůže-li se uplatnit zásada priority, uhradí se dluhy poměrně dle **zásady proporcionality**[6];
- v rámci plnění jednoho dluhu, se plnění dlužníka přednostně započítá na příslušenství a teprve poté na jistinu[7];

U opakujících se plateb jako jsou např. zálohy na služby/příspěvky či nájemné platí rovněž výše uvedená pravidla - viz k tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.6.2005 sp.zn. 26 Cdo 1649/2004 nebo ze dne 20.3.2007 sp. zn. 28 Cdo 518/2007.

Možnost nájemce či člena SV určit jednostranně, na který dluh plní, lze přitom v kontextu judikatury

učinit zejména uvedením čísla měsíce ve variabilním symbolu platby či v příkazu pro příjemce platby.

Z hlediska posuzování dluhů vůči SV pro aplikaci zásady priority lze k jednotlivým kritériím uvést:

- 1) doba splatnosti - bude v těchto případech rozhodujícím a zpravidla i jediným aplikovatelným kritériem;
- 2) úroveň zajištění - ve většině případů půjde o dluhy bez zajištění; nicméně může jít např. o platby příspěvků na správu domu a pozemku zajištěné se souhlasem vlastníka jednotky zástavním právem k jednotce dle ust. § 9 odst. 2 ZoVB (započítává se přitom přednostně na nejméně zajištěné dluhy[8]).
- 3) povaha dluhu - co se týče povahy dluhu, neurčuje judikatura žádné vodítko, jaké dluhy odůvodňují přednostní započtení částečného plnění. Legislativa zmiňuje povahu pohledávky v souvislosti s insolvencí a přednostními pohledávkami (resp. pohledávkami postavenými naroveň pohledávkám za podstatou dle ust. § 169 zák. č. [182/2006](#) Sb., insolvenční zákon, resp. dříve pohledávkami dle § 31 a 32 zák. č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání). V tomto kontextu by speciální povahu odůvodňující použití zásady priority pro započítávání mohly mít např. dluhy z náhrady škody na zdraví, z výživného apod.

Nejčastěji budou pohledávky SV bez jakéhokoliv zajištění a půjde o dluhy na zálohových platbách, nedoplatky z vyúčtování, případně o platby nájemného. V takových případech bude, jak vyplývá z výše uvedeného, jediným kritériem pro přednostní uspokojení některého z více dluhů dlužníka při částečném plnění pouze doba splatnosti daného dluhu. SV tedy započte platbu (zaslanou dlužníkem bez bližšího označení, na co je určena) nejprve na dluh s nejstarší splatností, poté na dluh s dobou splatnosti druhou v pořadí a tak dále. Bude-li dva či více dluhů dlužníka SV mít shodnou dobu splatnosti a plnění dlužníka nebude stačit k uspokojení všech, rozdělí se plnění mezi ně dle zásady proporcionality stejným dílem.

Co se týče příslušenství dluhu, odkazuje judikatura na ust. § 121 odst. 3 OZ týkajícího se příslušenství pohledávky (úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním)[9]. Zákon sice hovoří o nákladech spojených s uplatněním pohledávky, takže by se mohlo zdát, že může jít o jakékoliv upomínky[10] dlužníka a další úkony vykonané mimo sporné řízení, nicméně z rozsudků soudů[11] i logického výkladu daného ustanovení v kontextu dalších norem (zejména procesních předpisů) vyplývá, že půjde pouze o pravomocně přiznané náklady řízení.

SV dle výše uvedených pravidel pro započítávání částečného plnění dlužníka tedy nejprve použije plnění dlužníka (není-li dlužníkem určeno jinak) na příslušenství pohledávky (zpravidla hlavně úroky z prodlení, případně pravomocně přiznané náklady řízení) a pak teprve na jistinu. Dřívější judikatura k OZ neřeší vzájemný poměr příslušenství, proto by bylo zřejmě nutné postupovat v těchto případech dle zásady proporcionality.

Pokud se tedy vrátíme k případu, že SV eviduje více dluhů jednoho dlužníka (půjde o obvyklé pohledávky z titulů popsaných v úvodu, bez jakéhokoliv zajištění), bude se započítávat přednostně na ten s nejstarší dobou splatnosti, a nebude-li plnění stačit na celý tento dluh, použije se plnění nejprve na uspokojení jeho příslušenství (zpravidla zákonných úroků z prodlení či poplatků z prodlení). U dalších dluhů se bude postupovat stejně a v případě, kdy budou dva či více dluhů mít shodnou dobu splatnosti, rozdělí se plnění dlužníka mezi ně poměrně, a opět se započte nejprve na příslušenství těchto dluhů.



JUDr. Ing. Eva Radová,
partner, advokátka



JUDr. Ondřej Kábel, Ph.D., LL.M.,
spolupracující advokát

[Rada & Partner advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel: +420 224 810 090

e-mail: i.rada@radapartner.cz

Judikatura

Rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 1598/2009 ze dne 21. 10. 2010

Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 518/2007 ze dne 20. 3. 2007

Rozsudek NS sp. zn. 29 Odo 511/2004 ze dne 14. 12. 2004

Usnesení NS sp. zn. 21 Cdo 1520/2009 ze dne ze dne 14.06.2010

Rozsudek NS sp. zn. 29 Cdo 238/2007 ze dne 27.09.2007

Rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 326/2004 ze dne 7. 7. 2004

Usnesení NS sp. zn. 26 Cdo 1649/2004 ze dne 15. 6. 2005

Nález Ústavního soudu sp. zn. I ÚS 3923/11 ze dne 29.03..dne 29.03.2012

Články

Králík, M. Splnění části dluhu, příslušenství pohledávky, In Bulletin advokacie, 2011, č. 5, s. 52-55.

Čech, P. Právní úprava započtení pohledávky po rekodifikaci [online]. 2014, poslední revize 15. 5. 2014, [cit.2014-17-07]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

Petrová, V. Důsledky prodlení dlužníka před 1. 7. 2013, od 1. 7. 2013 a ode dne nabytí účinnosti NOZ, In Bulletin advokacie, 2014, č. 1-2, s. 33-35.

Monografie

LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník : komentář I, Obecná část (§ 1 - 654). 1. vyd. Praha : C. H.

[1] § 3028 odst. 1 NOZ zní: „Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.“

[2] § 3028 odst. 3 NOZ zní: Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“

[3] Viz Čech, P. Právní úprava započtení pohledávky po rekodifikaci [online]. 2014, poslední revize 15. 5. 2014, [cit.2014-17-07] Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[4] § 3074 odst. 1 NOZ zní: „Nájem se řídí tímto zákonem ode dne jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“

[5] OZ obsahoval do 31.12.1991 ve svém § 73 ustanovení, podle něž plnil-li dlužník věřiteli, vůči kterému měl více dluhů, a plnění nepostačovalo na úhradu všech, byl vyrovnán ten dluh, o němž dlužník prohlásil, že jej chce splnit; jinak dluh nejdříve splatný a to nejprve jeho příslušenství. Novelou OZ provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, bylo uvedené ustanovení vypuštěno.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.7.2004, sp.zn. 21 Cdo 326/2004, dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2010, sp.zn. 33 Cdo 1598/2009, dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#). Blíže viz Králík, M. Splnění části dluhu, příslušenství pohledávky, In Bulletin advokacie, 2011, č. 5, s. 52-55.

[8] Judikatura v občanskoprávních záležitostech toto sice výslovně neuvádí, nicméně lze tak dovodit mj. z úpravy obsažené v ust. § 330 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, nebo z judikatury o započítávání částečného plnění dluhu v režimu obchodního práva, např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.2004, sp.zn. 29 Odo 511/2004, dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[9] K terminologickému rozlišení mezi příslušenstvím pohledávky, resp. dluhu blíže viz LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník : komentář I, Obecná část (§ 1 - 654). 1. vyd. Praha : C. H. BECK, 2014, 2400 s., s. 1815-1816.

[10] K problematice nákladů spojených s uplatněním pohledávek v obchodněprávních vztazích viz blíže Petrová, V. Důsledky prodlení dlužníka před 1. 7. 2013, od 1. 7. 2013 a ode dne nabytí účinnosti NOZ, In Bulletin advokacie, 2014, č. 1-2, s. 33-35.

[11] Např. náleží Ústavního soudu ze dne 29.03.2012, sp. zn. I ÚS 3923/11: „Náklady soudního řízení se ve smyslu § 121 odst. 3 občanského zákoníku považují za náklady spojené s uplatněním pohledávky; protože však jde o nárok, jenž má základ v procesním právu, je výše těchto nákladů spojených s uplatněním pohledávky kvantifikována teprve (pravomocným) rozhodnutím soudu o přiznání jejich náhrady. Rozhodnutí o náhradě nákladů řízení má proto konstitutivní charakter nejen ve vztahu ke vzniku práva na náhradu nákladů řízení, ale i ve vztahu k její výši, neboť obé je závislé na rozhodnutí soudu.“ Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#). Viz rovněž usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.06.2010 sp. zn. 21 Cdo 1520/2009 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.09.2007, sp. zn. 29 Cdo 238/2007, dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)