

27. 2. 2020

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

Fakturace nájemného a jeho splatnost a promlčení

Nejvyšší soud ČR se v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2614/2019, ze dne 22. 10. 2019 vyjadřuje k otázce, zda smluvním ujednáním, podle něhož bylo nájemné splatné do určitého dne v měsíci, a to na základě faktury vystavené a doručené nájemci před takto stanoveným datem, byl čas plnění ujednán pevným datem či zda byl ponechán na vůli věřitele. Současně se od řešení této otázky odvíjí posouzení počátku běhu promlčecí lhůty.

Pronajímatel a nájemce si ujednali nájemní smlouvu týkající se nemovitostí. Nájemné podle ní bylo splatné vždy měsíčně předem k 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí, a to na základě daňové faktury pronajímatelem vystavené a řádně doručené nájemci, a to 1. den měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je nájemné splatné. Současně bylo dohodnuto, že den vystavení daňového dokladu bude považován za datum zdanitelného plnění. Dne 11. 8. 2014 pronajímatel vystavil fakturu, kterou vyúčtoval nájemné za období od 1. 8. 2014 do 31. 8. 2014 se splatností dne 1. 9. 2014,^[1] které nájemce nezaplatil. 21. 8. 2017 podal pronajímatel žalobu na zaplacení dlužného nájemného. Soud prvního stupně žalobu zamítl a jeho verdikt potvrdil i odvolací soud.

Nájemce je povinen platit včas i bez faktury

Odvolací soud dospěl k závěru, že splatnost nájemného byla stanovena dohodou do 20. dne předcházejícího měsíce ve smyslu ust. § 1958 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.), podle něhož je-li čas plnění přesně ujednán nebo jinak stanoven, je dlužník povinen plnit i bez vyzvání věřitele, a dále k tomu, že prodlení pronajímatele s vystavením faktury nemá vliv na běh promlčecí lhůty. I když faktura vystavená dne 11. 8. 2014 nebyla rozporována či vrácena, nelze dovodit, že by tím došlo ke změně splatnosti nájemného. Uzavřel proto, že tříletá promlčecí lhůta začala běžet dne 21. 7. 2014 a žaloba byla podána až po jejím uplynutí, a nelze jí proto vyhovět. Pronajímatel si podal dovolání k Nejvyššímu soudu ČR.

Odlišné řešení na základě odlišného skutkového stavu

Nájemce namítal, že odvolací soud nesprávně posoudil splatnost nájemného a tím i počátek běhu promlčecí lhůty. Poukázal na rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1242/2008, a ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 31 Cdo 5241/2007, a zdůraznil, že nájemné mělo být hrazeno vždy dle řádně doručené daňové faktury, a doba plnění tak byla závislá na vůli věřitele. V rozsudku NS ČR ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 31 Cdo 5241/2007, přijatém za předchozí právní úpravy, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že ujednání o tom, že objednatel je povinen zaplatit smluvní cenu na účet zhotovitele ve lhůtě 14 dnů po vystavení daňového dokladu, je případem ujednání o splatnosti ponechané na vůli věřitele a promlčecí doba běží ode dne takto věřitelem stanovené splatnosti. Vycházel přitom ze skutkového zjištění odvolacího soudu, podle něhož si strany ve smlouvě sjednaly o splatnosti ceny díla, že "objednatel je povinen zaplatit smluvní cenu na účet zhotovitele do 14 dnů po vystavení daňového dokladu". Doba vystavení daňového dokladu, od níž se měla odvíjet lhůta k plnění v délce 14 dnů, nebyla ve smlouvě stanovena, a byla tudíž závislá na vůli věřitele. V nyní posuzované věci však jde o situaci skutkově odlišnou.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2614/2019, ze dne 22. 10. 2019, zhodnotil, že účastníci nájemní smlouvy si určili pevné datum, do kterého má být nájemné placeno - vždy k 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí. I když následně doplnily, že nájemné má být placeno na základě daňové faktury, současně (nepřímo) stanovily dobu, ve které je pronajímatel povinen tuto fakturu vystavit - tak, aby nájemci mohla být doručena 1. den měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je nájemné splatné, tj. s takovým předstihem, aby nájemce mohl nájemné zaplatit do primárně určeného 20. dne předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí. Takto formulované ujednání („Nájemné je splatné měsíčně předem vždy k 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné platí, a to na základě daňové faktury pronajímatelem vystavené a řádně doručené nájemkyni 1. den měsíce předcházejícího měsíci, za nějž je nájemné splatné.“) nelze považovat za ujednání, jímž je čas plnění stanoven ve prospěch věřitele, nýbrž za ujednání, jímž je čas plnění přesně ujednan. (V tomto případě faktura nemá povahu vyzvání věřitele k plnění ve smyslu ust. § 1958 odst. 1 o. z., ale stanovila den uskutečnění zdanitelného plnění, významný pro povinnost plátce daně z přidané hodnoty přiznat tuto daň.)

Opačný výklad by znamenal, že by se určení splatnosti nájemného konkrétním dnem stalo nadbytečným, a vedl by k nežádoucímu závěru, že porušením své smluvní povinnosti vystavit a doručit fakturu nájemci včas (v dostatečném předstihu) by pronajímatel mohl nepřipustně posouvat počátek běhu promlčecí lhůty. Pronajímatel neobstál ani s námitkou, že vystavení faktury bylo nutné k tomu, aby nájemce mohl splnit svůj závazek, neboť nájemní vztah trval téměř dva roky, a tudíž nájemce mohl (a měl) nájemné platit na účet, na který poukazoval předchozí platby. Závěr odvolacího soudu, že nájemné za srpen 2014 bylo splatné do 20. 7. 2014, je tak správný, a tak dovolání zamítl.

Terezie Nývltová Vojáčková

[1] Podle smluvního ujednání měla být faktura za nájemné za srpen 2014 doručena nájemci 1. 7. 2014 se splatností do 20. 7. 2014.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamacie vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)