

Nájem a promlčení

Institut promlčení má vést oprávněného k tomu, aby svá práva vykonal ve společensky přiměřené době tak, aby po časově neomezenou dobu nebyli dlužníci ohledně svých povinností vystaveni donucujícímu zákroku ze strany soudů. Tím institut promlčení v souladu s požadavkem právní jistoty brání existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících povinností. Za právo mající majetkový charakter, které je třeba uplatnit v tříleté promlčecí době stanovené v § 101 obč. zák., je třeba považovat i právo nájemce domáhat se po pronajímateli vyúčtování záloh na služby, které mu zaplatil. Jeho uplatnění se v konečném důsledku projeví v majetkové sféře nájemce i pronajímatele, neboť má za následek vznik povinnosti uhradit přeplatek či nedoplatek, který vyúčtováním vznikne. Jedná se o hmotněprávní nárok, nejde o konstitutivní rozhodnutí, každé zálohové plnění je třeba vypořádat, platí-li tedy nájemce zálohy na služby, má pronajímatel vždy povinnost je vyúčtovat (ať již v termínech sjednaných v nájemní smlouvě, popř. stanovených právními předpisy – např. vyhláška č. [372/2001](#) Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3256/2015, ze dne 18.1.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně PaedDr. M. W., O., zastoupené JUDr. H.S., advokátkou se sídlem v O., proti žalované UNIMEX-INVEST, s.r.o., se sídlem v O., zastoupené Mgr. P.V., advokátem se sídlem v O., o povinnosti vyúčtovat zálohy na plnění spojená s užíváním bytu, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 85 C 9/2014, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. května 2015, č. j. 71 Co 516/2014-132, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Ostravě (soud odvolací) rozsudkem ze dne 19. 5. 2015, č. j. 71 Co 516/2014-132, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Ostravě (soud prvního stupně) ze dne 30. 6. 2014, č. j. 85 C 9/2014-47, v části, v níž uložil žalované povinnost vystavit a doručit žalobkyni vyúčtování záloh na úhradu poskytovaných služeb spojených s nájmem bytu v domě v M. O. za rok 2010, 2011 a 2012; v části, v níž jí uložil tuto povinnost i za roky 2006 - 2009, ho změnil a žalobu v tomto rozsahu zamítl (dále jen „měnící výrok“); současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalobkyně uzavřela s žalovanou dne 22. 4. 2003 smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou, v níž se žalovaná (pronajímatelka) zavázala vyúčtovat zaplacené zálohy na jednotlivé druhy služeb vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období, s tím, že zúčtování je splatné do 30 dnů po jeho oznámení nájemci. Žalovaná však přes výzvu žalobkyně ze dne 5. 12. 2013 zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (dále též jen „zálohy na služby“) za roky 2006 - 2012 nevyúčtovala. Za správný považoval závěr soudu prvního stupně, že s ohledem na ustanovení § 3028 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“) je třeba věc posoudit podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“), stejně jako závěr, že žalobkyně je nájemkyní předmětného bytu, a proto je aktivně legitimována k podání žaloby. Povinnost žalované vyúčtovat zálohy na služby vyplývá z vyhlášky č. [372/2001](#) Sb. i z nájemní smlouvy. Odlišně však posoudil otázku promlčení. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že právo domáhat se vyúčtování záloh na služby je právem s

majetkovým reflexem, neboť jde o povinnost, která se projeví v majetkové sféře a podléhá proto promlčení (stejně jako právo dovolat se relativní neplatnosti, právo odstoupit od smlouvy, právo domáhat se vrácení daru). Promlčecí lhůta je podle § 101 odst. 1 obč. zák. tříletá, žaloba byla podána dne 10. 1. 2014, zúčtovací období za rok 2010 končí 30. 4. 2011. Žaloba za zúčtovací období roku 2010 a následující zúčtovací období tak byla podána v průběhu promlčecí doby, avšak žaloba týkající se předcházejících zúčtovacích období byla podána až po jejím uplynutí, a proto v této části rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobu týkající se povinnosti vyúčtovat zálohy na služby za roky 2006 - 2009 zamítl.

Proti měnícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Měla za to, že otázka, zda povinnost pronajímatele vyúčtovat zálohy na služby podléhá promlčení, nebyla doposud v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena, dovolání je tak přípustné podle § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Namítala, že majetkovým právem (které se promlčuje) je právo, které má dopad do majetkové sféry, nejde tak o dva typy práv - jednak práva majetková a jednak práva mající dopad do majetkové sféry - jak nesprávně uvádí odvolací soud v napadeném rozhodnutí. Poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4413/2008, 33 Odo 630/2002, která se sice výslovně otázkou (ne)promlčitelnosti práva nájemce na vyúčtování záloh na služby nezabývají, z jejich odůvodnění však plyne, že i práva mající dopad do majetkové sféry se nepromlčují. I když právo na zaplacení přeplatku či nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování záloh na služby je právem majetkovým, které se promlčuje, samotná povinnost pronajímatele zálohy vyúčtovat (a tomu odpovídající právo nájemce vyúčtování obdržet) právem majetkovým není, neboť není zásahem do majetkové sféry (samotným provedením vyúčtování ke snížení majetku nájemce ani pronajímatele nedojde), a proto se nepromlčuje. Navrhla, aby dovolací soud změnil rozsudek odvolacího soudu v napadené části tak, že rozsudek soudu prvního stupně v této části potvrdí.

Žalovaná se v dovolacím vyjádření ztotožnila s rozhodnutím odvolacího soudu, včetně jeho závěru, že povinnost pronajímatele vyúčtovat zálohy na služby podléhá promlčení. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

Otázka, zda právo nájemce domáhat se vyúčtování záloh na služby (a tomu odpovídající povinnost pronajímatele tyto služby vyúčtovat) se promlčuje, nebyla v rozhodování dovolacího soudu doposud výslovně řešena. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je proto přípustné, není však důvodné.

Odvolací soud správně projednávanou věc posuzoval - vzhledem k tomu, že předmětem vyúčtování měly být zálohy na služby za roky 2006-2009 - podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále opět jen "obč. zák." (§ 3074 odst. 1 o. z.).

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Tyto vady z obsahu spisu nebyly zjištěny.

Dovolatelka v dovolání zpochybnila správnost závěru odvolacího soudu, že právo nájemce domáhat se po pronajímateli vyúčtování zaplacených záloh na služby, je právem majetkovým, které se promlčuje v tříleté promlčecí době.

Soudní praxe i právní teorie promlčením rozumí marné uplynutí doby stanovené v zákoně pro výkon práva; znamená výrazné oslabení subjektivního práva oprávněného účastníka, neboť promlčením sice jeho nárok nezaniká, nemůže však být soudem přiznán, jestliže povinný před soudem čelí uplatněnému právu námitkou promlčení. Právo oprávněného účastníka trvá i nadále, stává se však prostřednictvím soudu nevymahatelným.

Podle § 100 odst. 2 věty první obč. zák. se promlčují všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického.

Podle § 101 obč. zák. pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.

Nejvyšší soud se v řadě svých rozhodnutí zabýval tím, která práva se považují za majetková a promlčují se v tříleté promlčecí době podle § 101 obč. zák. Soudní praxe dospěla k závěru, že takovým právem je právo odstoupit od smlouvy - např. podle § 517 odst. 1 věty druhé obč. zák. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2007, sp. zn. 29 Odo 1170/2006, uveřejněný pod číslem 42/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek téhož soudu ze dne 4. 2. 2002, sp. zn. 33 Odo 755/2001), právo dovolat se relativní neplatnosti (rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1669/2000, ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 21 Cdo 948/2006, uveřejněný pod číslem 97/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 4. 5. 2016, sp. zn. 21 Cdo 2569/2015, ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008, uveřejněný pod číslem 71/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), nárok obce na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnického práva k pozemkům podle § 5 odst. 1 zákona č. [95/1999](#) Sb. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4413/2008), právo domáhat se vrácení daru (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2010, sp. zn. 33 Cdo 4080/2007, uveřejněný pod číslem 22/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Naproti tomu se nepromlčuje např. právo věřitele na určení doby splnění, právo spoluvlastníka žádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, právo domáhat se absolutní neplatnosti právního úkonu.

Institut promlčení má vést oprávněného k tomu, aby svá práva vykonal ve společensky přiměřené době (promlčecí době) tak, aby po časově neomezenou dobu nebyli dlužníci ohledně svých povinností vystaveni donucujícímu zákroku (tzv. vynutitelnosti) ze strany soudů. Tím institut promlčení v souladu s požadavkem právní jistoty brání existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících povinností. Za právo mající majetkový charakter, které je třeba uplatnit v tříleté promlčecí době stanovené v § 101 obč. zák., je třeba považovat i právo nájemce domáhat se po pronajímateli vyúčtování záloh na služby, které mu zaplatil. Jeho uplatnění se v konečném důsledku projeví v majetkové sféře nájemce i pronajímatele, neboť má za následek vznik povinnosti uhradit přeplatek či nedoplatek, který vyúčtováním vznikne. Jedná se o hmotněprávní nárok, nejde o konstitutivní rozhodnutí, každé zálohové plnění je třeba vypořádat, platí-li tedy nájemce zálohy na služby, má pronajímatel vždy povinnost je vyúčtovat (ať již v termínech sjednaných v nájemní smlouvě, popř. stanovených právními předpisy - např. vyhláška č. [372/2001](#) Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele).

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)