

ID: 118181

# Nájem bytu

Požadavek příjemce služeb na řádné vyúčtování podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. může sice být v rozporu s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva, které nepoživá ochrany, bude se však jednat jen o zcela mimořádné a výjimečné případy.

Je-li platba nájemného a nákladů na služby sjednána paušální částkou, pak (z logiky věci) se podle § 9 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. platby za poskytované služby nevyúčtovávají. Paušální platba však nemůže u nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo uzavřených na dobu neurčitou zahrnovat platbu za dodávku tepla, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1835/2023-301 ze dne 13.3.2024)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně M. Š., zastoupené JUDr. M.Š., advokátem se sídlem v H., proti žalované D. V., zastoupené K.H., advokátem se sídlem ve S., o vyúčtování záloh a zaplacení 176.750 Kč, vedené u Okresního soudu ve Strakonici pod sp. zn. 6 C 301/2019, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 2. 2022, č. j. 8 Co 1031/2021-221, tak, že dovolání proti výroku I rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 2. 2022, č. j. 8 Co 1031/2021-221, pokud jím byl potvrzen výrok I rozsudku Okresního soudu ve Strakonici ze dne 18. 6. 2021, č. j. 6 C 301/2019-185, v části, kterou zamítl žalobu o splnění povinnosti vyúčtovat náklady a zálohy za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky č. 1997/7 v budově č.p. XY, XY stojící na pozemku par. č. st. XY v katastrálním území a obci XY, část obce XY, za zúčtovací období roku 2014 a v části, v níž zamítl žalobu o zaplacení částky 176.750 Kč, se odmítá. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 2. 2022, č. j. 8 Co 1031/2021-221, se ve výroku I., pokud jím byl potvrzen výrok I rozsudku Okresního soudu ve Strakonici ze dne 18. 6. 2021, č. j. 6 C 301/2019-185, v části, v níž zamítl žalobu o splnění povinnosti vyúčtovat náklady a zálohy za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky č. 1997/7 v budově č.p. XY, XY stojící na pozemku par. č. st. XY v katastrálním území a obci XY, část obce XY, za zúčtovací období roku 2015, 2016 a 2017, a výrok II o nákladech řízení a ve výroku II. zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 11. 4. 2019 domáhala, aby soud uložil žalované vyúčtovat jí skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky č. 1997/7 v budově č.p. XY, XY stojící na pozemku parc. č. st. XY v katastrálním území a obci XY, část obce XY (dále též jen „Jednotka“), za zúčtovací období kalendářního roku 2014, 2015, 2016 a 2017 a vyúčtování jí doručit, a zaplatit částku 176.750 Kč (pokutu za nesplnění povinnosti vyúčtovat zálohy na služby).

2. Krajský soud v Českých Budějovicích (odvolací soud) rozsudkem ze dne 15. 2. 2022, č. j. 8 Co 1031/2021-221, potvrdil rozsudek Okresního soudu ve Strakonici (soud prvního stupně) ze dne 18. 6. 2021, č. j. 6 C 301/2019-185, kterým zamítl žalobu, již se žalobkyně domáhala, aby žalovaná byla zavázána vyúčtovat jí skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním Jednotky za zúčtovací období v letech 2014 - 2017 a zaplatit jí částku 176.750 Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II).

3. Zjistil, že žalobkyně (jako nájemkyně) uzavřela dne 15. 1. 2010 s žalovanou (jako pronajímatelkou) smlouvu o nájmu Jednotky, v níž si ujednaly, že „výše nájemného včetně poplatků za služby spojené s nájmem činí 4.100 Kč. Vyjma uvedeného nájemného je nájemce povinen hradit elektrickou energii a plyn ve výši stanovené dodavatelem energie“, žalovaná přenechala žalobkyni Jednotku k bydlení, smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (dále též jen „Smlouva“). V roce 2017 uzavřely ke Smlouvě dodatky, v nichž nejdříve specifikovaly výši nájemného a od 1. 9. 2017 i výši záloh na jednotlivé služby.

4. Měl za to, že nárok na vyúčtování záloh na služby a na pokutu podle § 13 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, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon č. [67/2013](#) Sb.“), má nájemce bytu (příjemce služeb), což logicky předpokládá existenci nájmu bytu, který vzniká zásadně uzavřením platné nájemní smlouvy a nově podle § 2238 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“, popř. „občanský zákoník“), také na základě zákonné fikce, což však nemusí nutně znamenat, že by nájemce měl všechna práva, jako je tomu v případě nájemního vztahu vzniklého z platné nájemní smlouvy. Vznik nájmu a platnost Smlouvy posoudil s odkazem na § 3074 odst. 1 o. z. s ohledem na dobu jejího uzavření podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“, popř. „starý občanský zákoník“) a shledal, že Smlouva je neplatná. Podle § 686 odst. 1 obč. zák. bylo jednou z podstatných náležitostí smlouvy o nájmu bytu sjednání výše nájemného (popř. určení způsobu jeho výpočtu) a (zvláště) výše plnění spojených s užíváním bytu (tzv. služby). Takové ujednání však Smlouva neobsahovala, výše nájemného a úhrady za služby byla sjednána jednou (paušální) částkou 4.100 Kč, aniž by bylo možné z obsahu Smlouvy zjistit, kolik z této částky připadá na nájemné a kolik na zálohy na služby. Podle ustálené soudní praxe (na niž odkázal) proto byla Smlouva absolutně neplatná. Jelikož žalobkyně užívala Jednotku jako nájemkyně po dobu delší než tři roky, a to i po účinnosti občanského zákoníku, došlo podle § 2238 o. z. k zákonné fikci zhojení neplatnosti Smlouvy. Současně však uzavřel, že ani tato fikce nic nemění na nedostacích Smlouvy, ani nadále není zjistitelné, kolik měla žalobkyně platit na zálohy na služby a kolik činilo nájemné, proto není z povahy věci možné vyúčtování záloh služeb provést. Až s účinností od 1. 9. 2017 účastnice dodatkem ke Smlouvě zálohy na služby řádně vymezily. Dále uzavřel, že zálohy na služby za rok 2017 žalovaná vyúčtovala a žalobkyně toto vyúčtování reklamovala (uplatnila námitky). Měl za to, že režim námitek a jejich vypořádání je podle § 8 zákona č. [67/2013](#) Sb. odlišný od režimu poskytnutí vyúčtování, a proto žalobu považoval za nedůvodnou i za toto období. Současně zdůraznil, že ob stojí i závěr soudu prvního stupně, že nárok nelze žalobkyni přiznat pro rozpor s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z.). Poukázal na kamarádké vztahy účastnic v době uzavření Smlouvy, které se projeví ve velmi nízké „paušální“ částce nájemného, jež si sjednaly za užívání Jednotky, která zohledňovala velmi špatnou finanční situaci žalobkyně a byla pro ni jednostranně výhodná, přičemž nájem za těchto nezměněných podmínek trval až do roku 2018. Žalovaná opakovaně v průběhu celého nájemního vztahu poskytovala žalobkyni součinnost při získávání sociální dávky na bydlení, a to dokonce i v průběhu řízení o vyklizení. Žalobkyně začala o poskytnutí vyúčtování služeb a zejména pokuty usilovat až poté, co zjistila, že žalovaná bude Jednotku potřebovat pro svou neteř, a v souvislosti s řízením o vyklizení. Přihlédl také k (nepravdivým) tvrzením žalobkyně ohledně výpovědi z nájmu a ke skutečnosti, že písemného vyúčtování služeb se domáhala až zpětně, a to za čtyři roky, aniž by kdykoliv předtím takovýto požadavek u žalované uplatnila. Po zohlednění všech skutečností u obou účastnic pak uzavřel, že jde o zcela zjevné zneužití práva, které nemůže požívat ochrany.

5. Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně dovoláním, jehož přípustnost odůvodnila tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného a procesního práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a to zejména rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019, ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1528/2020, ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, a ze dne 25. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo

3019/2010, tím, že jí nepřiznal právo na řádné vyúčtování služeb a pokutu, přestože žalovaná nesplnila povinnosti vyplývající z § 7 odst. 1 a § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Měla za to, že napadené rozhodnutí dále spočívá na řešení otázek, které dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny:

a) zda lze v případě nájmu podle § 2238 o. z. výši nájemného stanovit podle § 2246 odst. 2 o. z., případně podle § 2217 odst. 1 o. z., nebo podle § 1792 odst. 1 o. z.,

b) zda lze požadavek příjemce služeb na řádné vyúčtování služeb podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. považovat za odporující § 2 odst. 3 o. z. nebo § 8 o. z.,

c) zda je pro nárok příjemce služeb na řádné vyúčtování služeb podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. významná výše nájemného (které by měl platit) a jeho případný dluh na nájemném.

Namítala, že s ohledem na princip ochrany nájemce jako slabší smluvní strany není přijatelné, aby části nájemců bylo odpíráno právo na řádné vyúčtování a pokutu. Není-li možné ze smluvního ujednání účastnic zjistit, kolik ze sjednané částky 4.100 Kč připadá na nájemné a kolik na zálohy na služby, bylo namíste postupovat analogicky podle § 2246 odst. 2 o. z. (popř. § 2217 odst. 1 o. z. nebo § 1792 odst. 1 o. z.) a částku připadající na služby určit jako rozdíl částky 4.100 Kč a obvyklého nájemného. Za nesprávný (a v rozporu s judikaturou – zejména s rozsudkem sp. zn. 26 Cdo 1528/2020) považovala i závěr odvolacího soudu ve vztahu k vyúčtování služeb za rok 2017. Soud měl totiž zkoumat, zda vyúčtování mělo všechny náležitosti, neboť povinnost vyúčtovat zálohy na služby splní poskytovatel služeb jen v případě, je-li vyúčtování řádné. Dále odvolacímu soudu vytýkala, že není zřejmé, z jakého důvodu by měl být v rozporu s dobrými mravy její požadavek na předložení vyúčtování záloh na služby, zejména, když toto vyúčtování má žalovaná k dispozici. Poukázala na judikaturu, z níž vyplývá, že nájemce se nemusí vyúčtování dožadovat, naopak pronajímatel je povinen ho vždy provést. Odmítla závěr odvolacího soudu, že by důvodem podání žaloby bylo získání finančních prostředků, a poukázala na svou nepříznivou sociální a majetkovou situaci, ke které soud při svých úvahách o dobrých mravech nepřihlédl, a jeho úvahy považovala za zjevně nepřiměřené. Zpochybňovala i závěr odvolacího soudu, že měla vůči žalované dluh. Namítala, že ani nízké nájemné nemůže být důvodem pro odepření nároku na vyúčtování záloh na služby. Měla za to, že rozhodnutími soudu obou stupňů bylo porušeno její právo na spravedlivý proces, neboť jejich závěry nejsou výsledkem logických a přezkoumatelných úvah, vykazují znaky svévole. Odvolací soud navíc dospěl k jiným skutkovým zjištěním než soud prvního stupně, aniž by zopakoval dokazování. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

6. Žalovaná se v dovolacím vyjádření ztotožnila s napadeným rozhodnutím i s jeho závěry, poukázala na specifické okolnosti věci a zpochybnila dovolací námitky žalobkyně. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

7. Dovolání bylo podáno 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.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí.

8. Předně je třeba zdůraznit, že předmětem řízení byly dva – samostatné – nároky. Jednak se žalobkyně domáhala, aby žalovaná (jako poskytovatel služeb) splnila svou povinnost vyplývající z § 7 zákona č. [67/2013](#) Sb. doručit jí vyúčtování záloh na služby, a to za roky 2014–2017. Dále se po žalované domáhala zaplacení pokuty podle § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb. za nesplnění této povinnosti.

9. Nárok žalobkyně na zaplacení pokuty podle § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb. považoval odvolací soud za výkon práva v rozporu s dobrými mravy, resp. za zneužití práva ve smyslu § 2 odst. 3, § 8 o. z. Jeho

úvahu by bylo možné v dovolacím řízení zpochybnit jen v případě její zjevné nepřiměřenosti (viz např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu z 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013, uveřejněného pod č. 7/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2088/2022) poukázal na to, že pokuta podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. má především preventivní (nátlakovou) funkci a s tím spojenou funkci sankční, vytváří na poskytovatele služeb nátlak, aby dostal své povinnosti řádně a včas vyúčtovat zálohy na služby stanovené příjemci služeb, jak mu to ukládá § 7 tohoto zákona, a je pro něj citelnou sankcí při jejím nesplnění, samotná absence vzniku škody neprovedením řádného a včasného vyúčtování záloh na služby, automaticky neznamená, že by poskytovateli služeb nemohla vzniknout povinnost zaplatit pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Současně však zdůraznil, že mechanická aplikace těchto obecných závěrů nemůže vést k zjevné nespravedlnosti.

10. Z obsahu napadeného rozsudku je zřejmé, že odvolací soud zvažoval všechny významné okolnosti věci, přihlédl k poměrům jak na straně žalobkyně (nájemkyně), tak na straně žalované (pronajímatelky), zabýval se průběhem nájemního vztahu a jejich vzájemnými vztahy, přihlédl k postojům účastnic jak během nájmu, tak v průběhu řízení, i k výši plnění, které žalobkyně za užívání Jednotky žalované platila. Po zvážení všech okolností pak dospěl k závěru, že jednání žalobkyně je za daných okolností výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, resp. zneužitím práva. Jeho úvaha není (s ohledem na provedené dokazování a učiněná skutková zjištění, zejména s přihlédnutím k výjimečným okolnostem projednávané věci) zjevně nepřiměřená. Odvolací soud tedy otázku aplikace § 2 odst. 3, § 8 o. z. u nároku žalobkyně na zaplacení pokuty podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. posoudil v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, od níž není důvod se odchýlit ani v této projednávané věci, a dovolání proto nemůže být pro posouzení této otázky přípustné. Protože již tento závěr obstojí (samostatně) jako důvod pro zamítnutí žaloby v části týkající se nároku na zaplacení pokuty podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., nemusel se dovolací soud ve vztahu k tomuto nároku pro nadbytečnost zabývat dalšími důvody, pro které odvolací soud žalobu v této části zamítl.

11. Dovolání není přípustné ani pro řešení otázky, zda má žalobkyně právo domáhat se vyúčtování služeb za rok 2014, neboť v konečném důsledku tuto otázku posoudil odvolací soud v souladu s rozhodovací praxí Nejvyššího soudu.

12. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 3256/2015, ze dne 15. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 312/2018) formuloval a odůvodnil závěr, že právo nájemce domáhat se vyúčtování záloh na služby (a tomu odpovídající povinnost pronajímatele tyto služby vyúčtovat) se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě (§ 629 odst. 1 o. z., dříve § 101 obč. zák.). Vyúčtování záloh na služby za zúčtovací období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 měla žalovaná provést do 30. 4. 2015 (§ 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.), promlčecí lhůta tak začala běžet 1. 5. 2015 (§ 619 o. z.), žalobkyně podala žalobu dne 11. 4. 2019, tedy až po uplynutí promlčecí lhůty, právo žalobkyně domáhat se vyúčtování služeb za rok 2014 se tak promlčelo. Protože žalovaná vznesla námitku promlčení (v podání ze dne 23. 12. 2019 – č. l. 53 spisu), nemohl soud žalobkyni právo na vyúčtování služeb za rok 2014 přiznat. Závěr odvolacího soudu o zamítnutí žaloby (v této části) je tak v konečném důsledku v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu.

13. Nejvyšší soud proto dovolání v části týkající se splnění povinnosti vyúčtovat náklady a zálohy za jednotlivé služby spojené s užíváním Jednotky za rok 2014 a zaplacení částky 176.750 Kč podle § 243c odst. 1 věty první o. s. ř. odmítl.

14. Dovolání je však přípustné pro řešení otázky, zda právo nájemce domáhat se vyúčtování záloh na služby podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. může být výkonem práva v rozporu s dobrými mravy a otázky (vyplývající z obsahu dovolání), zda nájemce, jemuž vznikl nájem na základě fikce uzavření

řádné smlouvy (§ 2238 o. z.) má právo na vyúčtování záloh na služby a jak (a zda vůbec) lze stanovit výši nájemného a záloh na služby, jestliže z dohody, kterou (neplatně) uzavřel s pronajímatelem za účinnosti starého občanského zákoníku, nelze jejich výši zjistit. Tyto otázky nebyly dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešeny.

15. Korektivem dobrých mravů a zneužití práva se Nejvyšší soud zabýval v řadě svých rozhodnutí. V rozsudku ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 26 Cdo 4074/2019, dospěl k závěru, že rovněž u nároku nájemce na pokutu za neprovedení vyúčtování podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. není v obecné rovině vyloučena aplikace korektivu dobrých mravů ve smyslu § 2 odst. 3 a § 8 o. z., neboť tato ustanovení jsou ustanoveními obecnými pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku, byť by se soud měl v první řadě zabývat aplikací § 2051 o. z., který soudu umožňuje nepřiměřeně vysokou pokutu (na návrh dlužníka) snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. I když se tento závěr týkal pokuty upravené v § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb., není žádný rozumný důvod, proč by tento závěr neměl platit i ve vztahu k ostatním právům a povinnostem upraveným v zákoně č. [67/2013](#) Sb.

16. Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (srovnej např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014, publikovaného pod č. 101/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) zdůraznil, že zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomocí něj byla odepřena právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího právního vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný. Za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, nebo se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany.

17. Podle zákona č. [67/2013](#) Sb. má pronajímatel právo požadovat po nájemci placení záloh na úhradu služeb, výši záloh si s nájemcem dohodne (§ 4 odst. 1), nedojde-li k dohodě, určí jejich výši postupem podle § 4 odst. 2, 3 tohoto zákona. Požaduje-li pronajímatel po nájemci na úhradu služeb zálohy, musí je taky vyúčtovat; vyúčtování záloh je povinen provést podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., a to vždy za každé zúčtovací období (tím je zpravidla kalendářní rok) do 4 měsíců po jeho skončení. Této povinnosti pronajímatele pak odpovídá právo nájemce na řádné a včasné vyúčtování předepsaných záloh. Povinnost vyúčtovat poskytnuté (předepsané) zálohy není koneckonců žádná zvláštnost týkající se jen záloh na služby, ale platí u každého zálohového plnění (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2022, sp. zn. 27 Cdo 3330/2020, uveřejněný pod číslem 99/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Žádá-li pronajímatel na úhradu služeb po nájemci zálohy, není pochyb, že obecně dobrým mravům zásadně neodporuje, požaduje-li nájemce (po skončení zúčtovacího období) jejich vyúčtování, aby měl k dispozici informace, z kterých bude schopen rozpoznat, zda pronajímatelem požadovaná úhrada odpovídá jeho spotřebě či způsobu výpočtu této spotřeby (dohodnutému nebo stanovenému právními předpisy). Vyúčtování záloh je také podmínkou splatnosti nedoplatku či přeplatku plynoucího z vyúčtování. Požadavek nájemce na vyúčtování záloh na služby, které pronajímateli zaplatil (měl zaplatit), proto bude v rozporu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z.) nebo bude zjevným zneužitím práva (§ 8 o. z.) jen ve zcela výjimečných případech, kdy půjde o výraz zneužití tohoto práva (např. v situaci, kdy pronajímatel po něm ani žádné zálohy nepožadoval, absenci vyúčtování nezavinil apod.), a to v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do obecného principu, že každé zálohové plnění je třeba vyúčtovat. Závěr, že je tento zásah na místě, se vždy musí odvíjet od důkladného posouzení individuálních okolností každého jednotlivého případu.

18. Lze tak uzavřít, že požadavek příjemce služeb na řádné vyúčtování podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. může sice být v rozporu s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva, které nepožívá

ochrany, bude se však jednat jen o zcela mimořádné a výjimečné případy.

19. Pro úplnost je třeba dodat, že je-li platba nájemného a nákladů na služby sjednána paušální částkou, pak (z logiky věci) se podle § 9 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. platby za poskytované služby nevyúčtovávají. Paušální platba však nemůže u nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo uzavřených na dobu neurčitou zahrnovat platbu za dodávku tepla, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod.

20. Z napadeného rozsudku je patrné, že odvolací soud (soud prvního stupně) zvažoval významné okolnosti věci, přihlédl k poměrům na straně obou účastnic. Jeho úvaha ohledně výjimečných okolnostech projednávané věci postačuje (není zjevně nepřiměřená) ve vztahu k závěrům ohledně nároku žalobkyně na zaplacení pokuty podle § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. (ohledně tohoto nároku odpovídá aplikace § 2 odst. 3, § 8 o. z. ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu), nikoli však ve vztahu k nároku na vyúčtování záloh na služby podle § 7 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. Z výše uvedených závěrů vyplývá, že k odepření samotného nároku na vyúčtování záloh s poukazem na § 2 odst. 3, § 8 o. z. by musely být zjištěny nějaké další zcela mimořádné okolnosti, ty se však z odůvodnění odvolacího soudu nepodávají. Za takovou mimořádnou okolnost nelze považovat ani tvrzení žalované, že již nemá k dispozici listiny (údaje), podle nichž by mohla vyúčtování provést. I kdyby je vskutku sama k dispozici neměla, může kdykoliv nahlédnout do listin, které byly podkladem pro vyúčtování služeb společenství vlastníků (správcovské organizace), od něhož odvíjela své vyúčtování záloh na služby žalobkyni.

21. Překážkou pro existenci nároku na vyúčtování není (oproti mínění odvolacího soudu) ani skutečnost, že si účastnice (neplatně) sjednaly nájemné a úhradu za služby jednou částkou.

22. Účastnice uzavřely Smlouvu v roce 2010, tedy ještě za účinnosti starého občanského zákoníku. Práva a povinnosti vzniklé do 31. 12. 2013 je tak třeba posoudit podle právní úpravy účinné podle předcházejících právních předpisů (§ 3074 odst. 1 o. z.). Podle § 686 obč. zák. musela být ve smlouvě o nájmu bytu sjednána samostatně výše (či způsob výpočtu) nájemného a výše úhrady za služby, právní úprava neumožňovala sjednání tzv. paušální platby bez rozlišení výše nájemného a úhrad za služby. Lze proto přisvědčit odvolacímu soudu, že Smlouva je pro rozpor s § 686 obč. zák. neplatná (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, uveřejněný pod číslem 69/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek téhož soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 124/2010).

23. I když byla Smlouva neplatná, neboť neměla všechny náležitosti požadované starým občanským zákoníkem, považuje se podle § 2238 o. z. za řádně uzavřenou, neboť byly splněny podmínky pro ochranu „pocitivého nájemce“ stanovené v tomto ustanovení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1236/2015). V řízení bylo nesporné, že žalovaná užívala Jednotku více než tři roky v dobré víře, že nájem je po právu a její dobrá víra trvala i po 1. 1. 2014.

24. K uzavření řádné (tedy platné a účinné) smlouvy o nájmu bytu tak došlo v důsledku fikce upravené v § 2238 o. z., na žalobkyni bylo proto (až do skončení nájmu) nutné hledět jako na nájemkyni. Skutečnost, že Smlouva je platná jen v důsledku zákonné fikce, nemůže být důvodem pro omezení práv (a povinností) jinak náležejících nájemci bytu. Takový výklad by popřel význam § 2238 o. z., neboť častým důvodem neplatnosti smluv o nájmu bytu byla právě skutečnost, že nebyla sjednána výše (způsob výpočtu) nájemného a úhrady za služby samostatně pro každou z těchto položek. Vyplývá-li z § 2238 o. z., že i v takovém případě se nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou, nelze také stranám upřít právo např. domáhat se změny výše nájemného (§ 2249 o. z.) nebo vyúčtování záloh na služby.

25. Protože Smlouva nebyla uzavřena na dobu kratší než 24 měsíců (a to ani zákonnou fikcí), ale na

dobu neurčitou, nemohla být platba za služby vyjmenované v § 9 odst. 4 zákona č. [67/2013](#) Sb. stanovena paušálem a paušální platba nebyla možná ani za účinnosti právní úpravy účinné do 31. 12. 2013. Částka, kterou žalobkyně jako nájemkyně žalované podle jejich ujednání platila, tak mohla být jen platbou nájemného a záloh na úhradu služeb, které měla žalovaná vždy po skončení zúčtovacího období vyúčtovat. Koneckonců za takové platby je zjevně považovaly i účastnice, když sama žalovaná tvrdila, že vyúčtování služeb prováděla, byť do roku 2017 nikoliv v písemné formě, žalobkyně pak požadovala (písemné) vyúčtování služeb za rok 2017.

26. I když z (neplatného) ujednání účastnic ve Smlouvě nelze bez dalšího zjistit, kolik z dohodnuté částky 4.100 Kč připadá na nájemné a kolik na zálohy na služby, není samozřejmě vyloučeno, že ve skutečnosti účastnice tyto částky znaly a ohledně jejich výše mezi nimi byla shoda. Tomu by nasvědčovalo zjištění odvolacího soudu (soudu prvního stupně), že až do roku 2017 nebyl mezi nimi ohledně placení úhrady za užívání Jednotky a vyúčtování záloh na služby žádný spor, ostatně i poté byl spor o existenci vyúčtování a jeho náležitostech, nikoliv o výši záloh. I kdyby se však nepodařilo prokázat, na jaké výši záloh na služby se účastnice dohodly, neznamenalo by to, že by se tato částka nedala vůbec zjistit. Upravuje-li občanský zákoník v § 2238 fikci uzavření řádné smlouvy, pak není-li jejím obsahem stanovení výše nájemného a výše záloh na služby a nájemce platí jednu (souhrnnou) platbu a současně nejde (nemůže jít podle § 9 odst. 4 zákona č. [67/2013](#) Sb.) o platbu paušální, a tuto výši nelze zjistit ani jinak (z vůle stran apod.), je např. možné za použití § 2246 odst. 2 o. z. zjistit výši obvyklého nájemného s tím, že zbývající část dohodnuté platby budou představovat zálohy na služby. Určit nájemné v obvyklé výši nebylo vyloučeno ani za právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (z výše nájemného v místě a čase obvyklé vycházela např. úprava zvýšení nájemného v § 696 odst. 2 obč. zák.).

27. Pro úplnost je třeba dodat, že nebyla-li (nemohla být) částka, kterou si účastnice ve Smlouvě sjednaly, že bude žalobkyně platit za užívání Jednotky, paušální platbou nájemného a úhrady za služby, nemohly být (oproti mínění odvolacího soudu) v této věci aplikovány závěry, k nimž dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 8. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 19/2021. V této věci totiž Nejvyšší soud posuzoval věc skutkově odlišnou – předmětem byla podnájemní smlouva, v níž si strany (platně) sjednaly paušální platbu (sloučili platbu podnájemného a úhrady za služby), kterou tak nebylo nutné (ani možné) vyúčtovat.

28. Za zúčtovací období roku 2017 již žalovaná zálohy na služby (písemně) vyúčtovala, proti vyúčtování podala žalobkyně námitky. Aby soud zjistil, jestli žalovaná splnila svou povinnost vyúčtovat zálohy na služby za toto zúčtovací období, musí se zabývat tím, zda se jednalo o vyúčtování řádné, tedy zda mělo všechny zákonem požadované náležitosti (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1528/2020); to však odvolací soud (v důsledku svého nesprávného právního posouzení věci) neučinil.

29. Protože rozsudek odvolacího soudu není v části týkající se splnění povinnosti vyúčtovat náklady a zálohy za jednotlivé služby spojené s užíváním Jednotky za zúčtovací období roku 2015, 2016 a 2017 z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, a protože nejsou podmínky pro jeho změnu, dovolací soud ho podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).

## Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)