16. 4. 2015

ID: 97603

Oznámení o zvýšení nájemného

V oznámení o zvýšení nájemného jako jednostranném projevu vůle oznamuje pronajímatel nájemci novou výši nájemného, kterou měl vypočítat zákonem předepsaným způsobem. Vůle pronajímatele tak směřuje ke zvýšení nájemného právě na sdělenou částku, nikoli na částku jinou. Oznámení o zvýšení nájemného nelze ani dělit na jednotlivé části, neboť jeho obsah tvoří jeden celek. Je-li účelem oznámení o zvýšení nájemného sdělit nájemci vůli pronajímatele zvýšit nájemné na určitou konkrétní částku a je-li obsah oznámení o zvýšení nájemného nedělitelný, nepřichází jeho částečná neplatnost podle § 41 obč. zák. v úvahu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2905/2014, ze dne 12.1.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně PaedDr. M. W., zastoupené JUDr. H.S., advokátkou se sídlem v O., proti žalované U.-INVEST, s.r.o., se sídlem v O., zastoupené Mgr. P.V., advokátem se sídlem v O., o určení neplatnosti zvýšení nájemného, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 56 C 386/2009, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. ledna 2014, č. j. 11 Co 326/2013-101, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. ledna 2014, č. j. 11 Co 326/2013-101, se mění tak, že rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 23. října 2012, č. j. 56 C 386/2009-40 se potvrzuje ve výroku ve věci samé a mění se ve výrocích o nákladech řízení tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení 8.200,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. H.S., advokátky se sídlem v O., a že žalované se povinnost zaplatit náklady České republice neukládá.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 11. 12. 2009 u Okresního soudu v Ostravě se žalobkyně domáhala určení, že zvýšení nájemného z bytu v domě, stojícím na pozemcích p. č. 477, 464/36 a 475/2, v katastrálním území M., obec O. (dále jen „byt“), na částku 5.615,18 Kč měsíčně, oznámené žalovanou žalobkyni dopisy ze dne 2. 10. 2009 a 12. 10. 2009, je neplatné. Žalobu odůvodnila zejména tím, že žalovaná vycházela při zvýšení nájemného ze dvou nesprávně vyčíslených veličin – podlahové plochy 110,95 m2 a sazby nájemného 50,61 Kč za m2, ačkoli výměra bytu činí dle evidenčního listu z 1. 4. 2003 109,80 m2 a sazba nájemného navýšeného pro rok 2010 v O. může činit maximálně částku 50,02 Kč za m2.

Okresní soud v Ostravě (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. 10. 2012, č. j. 56 C 386/2009-40, určil, že zvýšení nájemného je neplatné (výrok I.), a uložil žalované zaplatit náhradu nákladů řízení žalobkyni ve výši 11.900,- Kč k rukám její zástupkyně (výrok II.) a České republice v rozsahu 100 % na účet Okresního soudu v Ostravě s tím, že výše těchto nákladů bude vyčíslena samostatným usnesením (výrok III.). Zjistil, že žalobkyně je nájemkyní bytu, jehož podlahová výměra je 109,80 m2, že žalovaná jako pronajímatelka jí dopisy ze dne 2. 10. 2009 a 12. 10. 2009 oznámila, že počínaje dnem 1. 2. 2010 zvyšuje nájemné na 50,61 Kč na m2 podlahové plochy, která činí 110,95 m2, proto nová výše nájemného měsíčně je 5.615,18 Kč. Dovodil, že žaloba byla podána ve lhůtě stanovené v § 3 odst. 6 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen „ZZN“), a dospěl k závěru, že žalovaná v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 2. 10. 2009 i ze dne 12. 10. 2009, vycházela z nesprávné podlahové plochy bytu 110,95 m2 a přírůstek měsíčního

nájemného byl vyšší než maximální možný přírůstek měsíčního nájemného, jelikož podle Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj uveřejněného pod č. 180/2009 Sb. byla cílová hodnota měsíčního nájemného stanovena v Moravskoslezském kraji v obcích nad 50.000 obyvatel částkou 50,02 Kč/m2. Žalovaná tak mohla nájemné zvýšit jen na částku 5.492,20 Kč, nikoli na částku 5.615,18 Kč. Oznámení o zvýšení nájemného proto nemá náležitosti stanovené v § 3 odst. 3 ZZN a je neplatné, neboť žalovaná provedla jednostranné zvýšení nájemného ve větším rozsahu, než připouštějí právní předpisy.

K odvolání žalované, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně napaden v celém rozsahu, Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 30. 1. 2014, č. j. 11 Co 326/2013-101, rozsudek soudu prvního stupně v části, kterou bylo určeno, že zvýšení nájemného je v rozsahu částky 123,18 Kč neplatné, potvrdil (výrok I.), jinak jej změnil tak, že žaloba ohledně určení, že zvýšení nájemného k bytu je co do částky 5.492,- Kč neplatné, se zamítá (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení účastnic před soudem prvního stupně (výrok III.) a řízení odvolacího (výrok IV.). Odvolací soud se neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o tom, že by celé zvýšené nájemné mělo být neplatné kvůli chybě žalované při stanovení podlahové plochy a při stanovení maximálního přírůstku měsíčního nájemného (tato nesprávnost činila ve výměře podlahové plochy 1,15 m2 a u maximálního přírůstku měsíčního nájemného 59 haléřů), neboť rozdíl mezi správně a nesprávně vypočteným nájemným představuje pouze částku 123,18 Kč. Měl za to, že žalovaná by byla závěrem o neplatnosti jednostranného zvýšení nájemného zkracována ve svém vlastnickém právu ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 2 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, když od doručení dopisu oznamujícího jednostranné zvýšení nájemného dodnes uplynuly 4 roky, přičemž nájemné zůstalo stále na dosavadní částce 2.718,- Kč, kterou považoval vzhledem k více než stometrové podlahové ploše bytu v centru Moravské Ostravy za nepřiměřenou. Z uvedených důvodů uzavřel, že „zvýšení nájemného je nutno uznat co do částky 5.492,- Kč za platné ve smyslu § 3 odst. 1 až 3 ZZN a neplatné je pouze v rozsahu nesprávně vypočítané částky 123,18 Kč“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozovala podle ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“) z toho, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, zejména rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2305/2011, 26 Cdo 316/2012, 26 Cdo 1207/2013. Ve smyslu ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. namítala, že odvolací soud v rozporu s konstantní judikaturou dovolacího soudu nesprávně posoudil otázku platnosti jednostranného zvýšení nájemného z bytu, jestliže v písemném oznámení o jednostranném zvýšení nájemného byly chybně uvedeny údaje týkající se výměry podlahové plochy předmětného bytu a sazba nájemného navýšeného pro rok 2010 přesahovala zákonnou výši. Navrhla, aby dovolací soud změnil rozhodnutí odvolacího soudu tak, že potvrdí rozhodnutí soudu prvního stupně.

Žalovaná navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, příp. zamítnuto. Měla za to, že odvolací soud věc posoudil za současného použití přirozené spravedlnosti a nájemné stanovil v zákonné výši, čímž poskytl ochranu oběma účastnicím.

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (Čl. II bod 2 zákona č. 293/2013 Sb. – dále opět jen „o. s. ř.“) a zjistil, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastnicí řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 o. s. ř.

Podle ustanovení § 237 o. s. ř. je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu,

kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je přípustné, neboť při posouzení platnosti oznámení o jednostranném zvýšení nájemného se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2305/2011, ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1648/2011, ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 316/2012, ze dne 15. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1207/2013).

I když dovolání žalobkyně výslovně nesměřuje proti výroku, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně částečně potvrzen, přezkoumal dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu, neboť se jedná o věc, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (§ 242 písm. d/ o. s. ř.).

Podle ustanovení § 3 odst. 5 ZZN oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.

Podle ustanovení § 3 odst. 6 ZZN povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného z bytu (§ 3 odst. 5 ZZN) lze pojmově vymezit jako jednostranný adresný hmotněprávní úkon (projev vůle), jímž pronajímatel oznamuje nájemci, že do budoucna (od určitého data) po něm požaduje vyšší nájemné z bytu (požaduje na nájemném z bytu více, než mu platil doposud). Oznámením o zvýšení nájemného z bytu pronajímatel oznamuje nájemci, že využil možnosti jednostranně zasáhnout do jedné z obsahových složek nájemního vztahu k bytu, kterou mu na předem stanovenou dobu poskytuje ZZN (srov. § 3 odst. 1, § 8 odst. 2). Písemným oznámením o jednostranném zvýšení nájemného z bytu tedy pronajímatel především sděluje nájemci svoji vůli zvýšit mu nájemné z bytu a nic na tom nemění ani to, že tím současně činí právní úkon, se kterým zákon spojuje následek v podobě vzniku povinnosti nájemce platit (po uplynutí lhůty podle § 3 odst. 6 ZZN) zvýšené nájemné (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1648/2011).

Náležitostmi oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného (§ 3 odst. 5 ZZN) se Nejvyšší soud již ve svých rozhodnutích zabýval a dospěl k závěru, že z odůvodnění oznámení o zvýšení nájemného musí dostatečně určitě vyplývat i podlahová plocha bytu, z níž pronajímatel při stanovení zvýšeného nájemného vycházel, neboť bez tohoto údaje si nájemce nemůže ověřit správnost zvýšení nájemného (srovnej např. rozsudky ze dne 17. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2305/2011, ze dne 15. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1207/2013). Ani z ustanovení § 3 odst. 5 věta druhá ZZN nevyplývá, že by v oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného pro rok, kdy může být dosaženo cílové hodnoty měsíčního nájemného, nemusel být tento údaj uveden. Podle tohoto ustanovení jen pronajímatel nemusí v oznámení pro rok, kdy může být dosaženo cílové hodnoty měsíčního nájemného, odůvodňovat stanovení výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného (tj. výpočet přírůstku - § 3 odst. 3, § 2 písm. b/, c/ ZZN), postačí, zdůvodní-li výši nájemného cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m2 podlahové plochy bytu. I takové oznámení však musí obsahovat údaj o podlahové ploše (§ 2 písm. d/ ZZN), a musí být z něj možné zjistit, v jakém rozsahu byla do součtu podlahové plochy bytu započítána plocha příslušenství (a

které bylo započítáno jen jednou polovinou).

Předpokladem řádného stanovení zvýšeného měsíčního nájemného je nutně správnost všech údajů, jež jsou pro jeho stanovení významné; to se týká i údaje o podlahové ploše bytu. Není-li tomu tak, tj. je-li založeno na nesprávné výměře podlahové plochy bytu, nemůže být správné ani zvýšení měsíčního nájemného. Oznámení pronajímatele tak odporuje zákonu a je neplatné podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném v rozhodné době, tj. 31. 12. 2013 – dále jen „obč. zák." (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2305/2011).

Dovoláním byla zpochybněna i správnost dalšího závěru odvolacího soudu, na němž je jeho rozhodnutí založeno, a to, že zvýšení nájemného je neplatné pouze v té části, která přesahuje zákonem povolenou míru zvýšení nájemného.

Podle § 41 obč. zák. vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. Z citovaného ustanovení vyplývá, že tam, kde se důvod neplatnosti vztahuje pouze na část právního úkonu a tuto část lze s přihlédnutím k povaze právního úkonu nebo jeho obsahu anebo k okolnostem, za nichž k němu došlo, oddělit od jeho ostatního obsahu, je neplatná jen tato část; není-li možné postiženou část právního úkonu oddělit, vztahuje se neplatnost na celý právní úkon.

V rozsudku ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96 (uveřejněném pod č. 44 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1998), Nejvyšší soud České republiky mimo jiné dovodil, že pro posouzení, zda je část právního úkonu oddělitelná od jeho ostatního obsahu, nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci, pozemek a stavba na něm zřízená. Posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem; uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Přitom nelze ztratit ze zřetele zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle obsahu právního úkonu; je proto rozhodné, zda jde o část právního úkonu obsahově oddělitelnou, a je naopak bezvýznamné, že se právní úkon týká věci (např. pozemku), kterou lze rozdělit (srov. rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 26. 2. 1979, sp. zn. 3 Cz 12/79, uveřejněný pod č. 3 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1981). Dále Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 26. 9. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96, uveřejněném na straně 331 v sešitě č. 6 časopisu Právní rozhledy, roč. 1998, přijal mimo jiné právní závěr, že při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali. Z uvedených závěrů je třeba vycházet i v této věci.

V oznámení o zvýšení nájemného jako jednostranném projevu vůle oznamuje pronajímatel nájemci novou výši nájemného, kterou měl vypočítat zákonem předepsaným způsobem. Vůle pronajímatele tak směřuje ke zvýšení nájemného právě na sdělenou částku, nikoli na částku jinou (zde nižší). Oznámení o zvýšení nájemného nelze ani dělit na jednotlivé části, neboť jeho obsah tvoří jeden celek. Je-li účelem oznámení o zvýšení nájemného sdělit nájemci vůli pronajímatele zvýšit nájemné na určitou konkrétní částku a je-li obsah oznámení o zvýšení nájemného nedělitelný, nepřichází jeho částečná neplatnost podle § 41 obč. zák. v úvahu.

Protože odvolací soud hlediska vyjádřená v § 41 obč. zák. pominul, nemůže jeho rozhodnutí obstát. Lze tak uzavřít, že oznámení o zvýšení nájemného učiněné dopisy ze dne 2. 10. 2009 a 12. 10. 2009 je neplatné v celém rozsahu.

Jelikož na základě dosavadních výsledků řízení je možné o věci rozhodnout, Nejvyšší soud změnil

podle ustanovení § 243d písm. b) o. s. ř. rozsudek odvolacího soudu tak, že rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé potvrdil, změnil jej však z důvodů dále uvedených ve výrocích o nákladech řízení.

Povinnost nahradit náklady řízení před soudem prvního stupně byla správně tímto soudem uložena ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. žalované, neboť žalobkyně byla ve věci plně úspěšná, dovolací soud však změnil jejich výši.

Při rozhodování o výši náhrady nákladů řízení dovolací soud přihlédl k tomu, že Ústavní soud nálezem ze dne 17. 4. 2013, sp. zn. Pl. ÚS 25/12, uveřejněným pod číslem 116/2013 Sb., zrušil (s účinností od 7. 5. 2013, kdy byl nález vyhlášen ve Sbírce zákonů) přísudkovou vyhlášku, v důsledku čehož se při rozhodování o výši náhrady nákladů řízení odměna za zastupování advokátem určí podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“) v rozhodném znění (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2013, sp. zn. 31 Cdo 3043/2010, uveřejněný pod č. 73/2013 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek).

Náklady řízení před soudem prvního stupně tvoří zaplacený soudní poplatek za návrh na zahájení řízení ve výši 1.000,- Kč a náklady za právní zastoupení advokátem, sestávající z mimosmluvní odměny za tři úkony právní služby a paušální částky hotových výdajů.

Jeden úkon právní služby činí ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu převzetí a příprava právního zastoupení ze dne 9. 11. 2009, jeden úkon právní služby činí ve smyslu § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu podání žaloby dne 11. 12. 2009, jeden úkon právní služby činí ve smyslu § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu účast na jednání před soudem prvního stupně dne 23. 10. 2012, které nepřesáhlo dvě hodiny. S přihlédnutím k době započetí úkonů právní služby náleží odměna podle advokátního tarifu, ve znění účinném ke dni provedení konkrétního úkonu právní služby. Celkem bylo na odměně za právní služby žalobkyni přiznáno za tři úkony právní služby učiněné v období do 31. 12. 2012 3 x 2.100,- Kč (srov. § 9 odst. 3 písm. a/ advokátního tarifu a přechodné ustanovení obsažené v článku II vyhlášky č. 486/2012 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb /advokátní tarif/, ve znění pozdějších předpisů), což je celkem 6.300,- Kč.

Dále byla žalobkyni přiznána náhrada hotových výdajů za 3 úkony právní služby po 300,- Kč ve výši 900,- Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu).

Celkem představují náklady právního zastoupení částku 7.200,- Kč, takže s připočtením zaplaceného soudního poplatku ve výši 1.000,- Kč vznikly úspěšné žalobkyni před soudem prvního stupně náklady ve výši 8.200,- Kč.

Dovolací soud změnil rovněž výrok o povinnosti žalované zaplatit náklady jí ustanoveného opatrovníka tak, že žalované se povinnost hradit tyto náklady neukládá. Náklady ustanoveného opatrovníka nese ve smyslu § 140 odst. 2 o. s. ř. stát a jejich náhradu lze podle § 149 odst. 2 o. s. ř. uložit jen tehdy, zastupoval-li opatrovník ustanovený z řad advokátů (nebo ustanovený advokát) účastníka, jemuž byla přisouzena náhrada nákladů řízení (který měl ve věci úspěch). Účastník, jemuž byl ustanoven opatrovník z řad advokátů, nebo jemuž byl ustanoven advokát, tyto náklady, i když neměl ve věci úspěch, neplatí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 1997/2008, uveřejněný pod č. 109/2010 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. 10. 2008, sp. zn. 19 Co 373/2008, uveřejněné pod č. 94/2009 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek).

O náhradě nákladů řízení odvolacího a dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 243c odst. 3, § 224

odst. 1a 2 a § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobkyně byla v řízení plně úspěšná a žalovaná je jí povinna nahradit náklady potřebné k účelnému uplatňování práva.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování