22. 9. 2023

ID: 116955

Podnájem bytu

Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo provedeno řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) a nájemce s ním byl seznámen. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Není důvod, aby uvedené neplatilo i na vztah podnájmu bytu, jestliže si jeho účastníci dohodli povinnost podnájemce platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu a povinnost nájemce náklady na služby v daném období (minimálně jedenkrát ročně) vyúčtovat.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3841/2022-103 ze dne 6.6.2023)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. M., narozeného XY, bytem XY, zastoupeného Mgr. M.M., advokátem se sídlem v O., proti žalované B. Š., narozené XY, bytem XY, zastoupené Mgr. M.M., advokátem se sídlem v O., o zaplacení částky 59 020 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově pod sp. zn. 130 C 198/2021, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 7. 2022, č. j. 11 Co 20/2022-75, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Okresní soud v Karviné - pobočka v Havířově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 15. 9. 2021, č. j. 130 C 198/2021-46, uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 52 000 Kč s tam uvedeným úrokem z prodlení (výrok I.), žalobu co do částky 7 020 Kč zamítl (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

2. K odvolání žalované Krajský soud v Ostravě jako odvolací soud rozsudkem ze dne 12. 7. 2022, č. j. 11 Co 20/2022-75, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že žalobu zamítl (výrok I.), a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výrok II. a III.).

3. Za správná považoval zjištění soudu prvního stupně, že žalobce (nájemce) a žalovaná (podnájemkyně) uzavřeli dne 26. 2. 2014 smlouvu o podnájmu bytu. V souladu s čl. IV. odst. 3 smlouvy o podnájmu byla žalovaná mimo jiné povinna hradit zálohy za služby – dodávku plynu pro ÚT, vodné a stočné a dodávku TUV. Dále bylo dohodnuto, že zálohy za služby budou vyúčtovány vždy nejméně za období jednoho roku počínaje dnem platnosti smlouvy o podnájmu, a to do 15 dnů od obdržení faktury za služby od dodavatelů, resp. doručení vyúčtování družstva (pronajímatele), nejpozději však do 4 měsíců po uplynutí příslušného roku. Žalobce provedl vyúčtování skutečné spotřeby služeb za roky 2017 až 2019 (v celkové částce nedoplatku 52.000 Kč) až po ukončení podnájemního vztahu (ke dni 31. 7. 2020), žalované bylo vyúčtování doručeno 19. 10. 2020.

4. Odvolací soud posoudil věc podle § 2274 - § 2278 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen ,,o. z.“), a s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu dovodil, že podnájemní vztah se vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou a není-li upraveno jinak, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší. Vztaženo na předmětný spor to znamená, že

absentuje-li pravidlo o vyúčtování záloh za energie pro podnájemní vztah, není důvod nepoužít analogicky zákon 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 účinném do 30. 6. 2020 (dále jen „zákon č. 67/2013 Sb.“), stejně tak na podnájemní vztah jako se použije na vztah nájemní, neboť otázka vyúčtování dodávaných energií je pro podnájemce stejně významná jako pro nájemce bytu. Optikou § 7 zákona č. 67/2013 Sb. proto poměřoval vyúčtování služeb provedené žalobcem a dospěl k závěru, že vyúčtování není nejen včasné, ale ani řádné, neboť je v něm požadována i úhrada za položky, na které žalobce neměl dle podnájemní smlouvy nárok, a to za spotřebu elektřiny ve společných prostorách, výtah a úklid. Nadto vyúčtování bylo provedeno, jako by v bytě bydlely a služby spotřebovávaly 3 osoby, ačkoliv v bytě bydlely pouze osoby 2. Proto uzavřel, že nesprávné vyúčtování nemohlo způsobit splatnost nedoplatku nákladů za služby, a žalobce tak se svou žalobou nemůže být úspěšný.

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v pozdějším znění (dále jen „o. s. ř.“). Uvedl, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které dosud nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešeny. K dovolacímu přezkumu předložil otázky, zda lze na smluvní vztah zakládající podnájem bytu aplikovat právní úpravu zákona č. 67/2013 Sb., konkrétně zda lze na nájemce pohlížet jako na poskytovatele služeb ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb., a je tedy možné na nájemci požadovat splnění povinností obsažených v ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb., a zda vyúčtování služeb v podobě detailního rozepsání jednotlivých položek realizované nájemcem vůči podnájemci, které obsahuje nad rámec řádných položek také položky, které dle podnájemní smlouvy vyúčtovány být nemají, a jejichž výše tvoří zlomek celkové vyúčtované částky za všechny poskytnuté služby, lze považovat za vyúčtování nikoliv řádné, které nemůže založit splatnost nedoplatku na vyúčtovaných službách.

6. Žalovaná se ve svém vyjádření ztotožňuje se závěry odvolacího soudu a má za to, že dovolání je nepřípustné, neboť otázky předložené žalobcem k dovolacímu přezkumu byly již v minulosti Nejvyšším soudem vyřešeny. Proto navrhuje dovolání odmítnout, příp. zamítnout.

7. Nejvyšší soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů – dále opět jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť dovolacím soudem doposud nebyla v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále opět jen „o. z.“), výslovně řešena otázka, zda lze na smluvní vztah zakládající podnájem bytu aplikovat právní úpravu zákona č. 67/2013 Sb.

8. Dovolání není důvodné.

9. Jelikož vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. a ani jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, tvrzeny nebyly a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu, zabýval se dovolací soud otázkou naplněnosti dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci.

10. V rozsudku ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 94/2020 (dále jen „R 94/2020“), Nejvyšší soud vyložil, že pokud není upraveno jinak, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší. Při její aplikaci je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání).

11. V projednávané věci podnajal žalobce žalované byt za účelem bydlení, proto se jejich vztah řídí

subsidiárně úpravou o nájmu bytu obsaženou v § 2235 a násl. o. z. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu řeší obecně § 2252 o. z., který upravuje splatnost nedoplatků a přeplatků záloh na poskytnuté služby, ale i právo nájemce nahlížet do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z něj výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. Po přijetí občanského zákoníku byl následně přijat zákon č. 67/2013 Sb., který shora uvedenou problematiku rovněž upravuje, ale zčásti jinak a zčásti podrobněji. Protože jde o předpis speciální, mají jeho ustanovení aplikační přednost před občanským zákoníkem.

12. Podle § 1 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

13. Podle § 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů za služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

14. Podle § 11 zákona č. 67/2013 Sb. v domě s byty, kde užívací vztahy vznikly na základě jiných právních skutečností, než které jsou uvedeny v tomto zákoně, se řídí tyto vztahy přiměřeně ustanoveními tohoto zákona.

15. Zákon č. 67/2013 Sb. upravuje vyúčtování služeb mezi pronajímatelem a nájemcem (§ 2 zákona), ale není důvod, aby nebyl použit subsidiárně i na vztah podnájmu bytu, jestliže si jeho účastníci dohodli povinnost podnájemce platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu a povinnost nájemce náklady na služby v daném období (minimálně jedenkrát ročně) vyúčtovat. Tomuto závěru nasvědčuje i znění § 11 zákona č. 67/2013 Sb., který zakládá přiměřený postup dle tohoto zákona i v případech, kdy užívací vztah k bytu je založen na jiných právních skutečnostech, byť primárně míří na vztahy neodvozené.

16. V souzené věci se účastníci smlouvy dohodli na měsíčním placení záloh za služby s tím, že tyto služby budou ve smlouvě specifikovaném období jedenkrát ročně nájemcem vyúčtovány. Smlouva však neobsahovala pravidla pro náležitosti tohoto vyúčtování. Proto je třeba vzhledem k přiměřenému použití zákona č. 67/2013 Sb. aplikovat § 7 tohoto zákona, neboť podnájemce má stejný zájem na správnosti vyúčtování služeb a jeho kontrole jako nájemce.

17. K otázce řádnosti vyúčtování lze uvést následující. Soudní praxe se již v minulosti (v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013) ustálila v názoru, že podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo provedeno řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) a nájemce s ním byl seznámen (viz stanovisko Nejvyššího soudu ČSR z 16. 7. 1981, sp. zn. Cpj 164/80, uveřejněné pod č. 4/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek nebo rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové z 9. 2. 1968, sp. zn. 7 Co 598/67, uveřejněný pod č. 15/1969 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně zdůraznil, že splatnost nedoplatku může nastat jedině na základě řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného, vyúčtování (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2471/2007 - ústavní stížnost podanou proti němu Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. IV. ÚS 2495/09, nebo rozsudek ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5417/2016).

18. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (srov. rozsudky ze dne 1. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4404/2017, ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019) také uzavřel, že od těchto právních závěrů není důvod se odchýlit ani v poměrech právní úpravy obsažené v zákoně č. 67/2013 Sb. Náležitosti (řádného) vyúčtování služeb, jež jsou spojeny s užívání bytu nebo s ním souvisejí, upravuje zákon č. 67/2013 Sb., který v § 2 písm. f) vyúčtováním rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh na jednotlivé služby (demonstrativně vyjmenované v § 3 odst. 1 zákona) v daném zúčtovacím období. V § 7 odst. 2 zákona jsou pak konkrétně uvedeny náležitosti vyúčtování, které musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1528/2020). Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích rovněž zdůraznil, že v řízení o zaplacení nedoplatku (přeplatku) soud při vyúčtování služeb provedeného podle zákona č. 67/2013 Sb. zkoumá, zda vyúčtování služeb bylo provedeno řádně a stalo se splatným, a to bez ohledu na to, zda proti vyúčtování podal příjemce služeb námitky (srov. § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.), neboť ani absence námitek nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování (srov. rozsudek ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019).

19. V posuzovaném případě nebyla vyúčtování služeb vyhotovená žalobcem za roky 2017 až 2019 řádná, neboť v nich byla v rozporu s podnájemní smlouvou požadována úhrada za položky, na které žalobce neměl nárok, a to spotřebu elektřiny ve společných prostorách, výtah a úklid; tedy celková výsledná cena za poskytnuté služby (výše nedoplatku) nebyla ve vyúčtování uvedena ve správné výši. Nešlo přitom o „marginální částky“, jak namítá dovolatel, ale o rozdíl v řádu jednotek tisíců korun.

20. Lze uzavřít, že z pohledu uplatněných dovolacích námitek je napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat