

Práva a povinnosti nájemce bytu

Závěr, že porušení povinností nájemce bylo hrubé, lze učinit pouze na základě konkrétních zjištění a tento musí být odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních, přehlédnout nelze ani povahu konkrétních poměrů panujících v daném nájemním vztahu. Nerespektování správního rozhodnutí o změně užívání části sklepa a nepřestěhování si tak svých věcí do jiné sklepní kóje je hrubým porušením povinností nájemce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2339/2005, ze dne 31.8.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) S. M., 5, b) J. M., c) I. B., všichni zastoupeni advokátkou, proti žalovaným 1) RNDr. M. W., 2) R. W., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 8 C 131/2003, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 5. 2005, č.j. 18 Co 111/2005-153, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 5. 2005, č.j. 18 Co 111/2005-153, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 3. 12. 2004, č.j. 8 C 131/2003-127, se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 13. 5. 2005, č.j. 18 Co 111/2005-153, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 3. 12. 2004, č.j. 8 C 131/2003-127, jímž tento soud přivolił k výpovědi ze dne 6. 10. 2004 z nájmu bytu č. 6 o velikosti 2+1 ve III. podlaží domu č.p. 66 v P., ulice M., kterou dali žalobci žalovaným s tím, že výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, dále žalovaným uložil povinnost vyklidit byt a vyklizený předat žalobcům do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu a rozhodl o nákladech řízení; současně odvolací soud uložil žalovaným povinnost zaplatit společně a nerozdílně žalobcům na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 3.950,- Kč do tří dnů od právní moci rozhodnutí, k rukám jejich právního zástupce.

V odůvodnění rozsudku odvolací soud zejména uvedl, že přezkoumal napadený rozsudek spolu s řízením, jež předcházelo jeho vyhlášení podle ust. § 212 a 212a odst. 1, 2, 3 a 5 o.s.ř., přihlédl přitom k ust. § 205a odst. 2 o.s.ř., posoudil námitky protistrany podle § 211a o.s.ř., řízení doplnil provedením některých důkazů a poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.

Odvolací soud konstatoval, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobci jsou spoluvlastníky domu, v němž se nachází předmětný byt, dále že žalovaní opakovaně a dlouhodobě neplatí zálohy na služby spojené s užíváním bytu v předepsané výši. Stejně tak bylo prokázáno, že za zúčtovací období roku 2001 až 2002 vznikl žalovaným na úhradu služeb spojených s užíváním bytu nedoplatek ve výši 8.957,- Kč a za rok 2002 až 2003 celkem ve výši 6.165,- Kč. Dle odvolacího soudu pokud by v tomto období žalovaní hradili zálohy v předepsané výši, stejně by jim vznikl nedoplatek ve výši 2.733,- Kč.

V odůvodnění rozsudku dále odvolací soud uvedl, že poté, co byla zrušena vyhl. č. [176/1993](#) Sb., neexistuje právní předpis, na který odkazuje ust. § 696 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006 (dále jen „obč. zák.“). Nečinnosti zákonodárce však nelze vyvozovat, že za tohoto stavu není možné jednostranně přiměřeně zvyšovat výši záloh za služby spojené s užíváním bytu. To by totiž nutilo majitele nemovitosti dotovat v průběhu roku nájemníky platbami na zálohy za služby, jejichž ceny se zvyšují, a teprve posléze, po skončení zúčtovacího období, na nich vymáhat nedoplatky. Jednalo by se tak o jakousi formu bezúročně půjčky, což je nepřijatelné a po majitelích domů zejména s byty, v nichž je předepsáno regulované nájemné, to nelze spravedlivě požadovat. Byť bylo v řízení zjištěno, že byly zálohy na služby spojené s užíváním bytu zvýšeny, nepostačovaly ani takto na plnou úhradu služeb spojených s užíváním bytu a nájemníkům stejně vznikl nedoplatek. Odvolací soud je toho názoru, že žalobci nejednali v rozporu s dobrými mravy, pokud zálohy zvýšili i při neexistenci prováděcího předpisu. Přisvědčil argumentaci žalobců, že do rozporu s dobrými mravy by se jejich jednání dostalo jen tehdy, pokud by zálohy na služby spojené s užíváním bytu byly zvyšovány nepřiměřeně, například v takové výši, že by po skončení zúčtovacího období vznikaly nájemníkům

vysoké přeplatky. Odvolací soud se proto ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že jednání žalovaných je třeba kvalifikovat jako hrubé porušování povinností nájemce, a to v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2001 a 26 Cdo 585/2002). Odvolací soud proto shledal výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. za naplněný.

Odvolací soud dále konstatoval, že k potvrzení rozsudku soudu prvního stupně dostačuje, že byl shledán důvodným jeden z více uplatněných výpovědních důvodů (neplacení záloh na služby spojené s užíváním bytu ve stanovené výši), přesto dovedl, že byl naplněn i druhý uplatněný výpovědní důvod, týkající se výměny sklepní kóje. Za správná považoval odvolací soud skutková zjištění soudu prvního stupně, že bylo vyvráceno tvrzení žalovaných o tom, že jim nebyla poskytnuta přiměřená náhrada za dosud užívaný sklep, neboť v případě deště jim do přidělené náhradní sklepní kóje voda nezatékala, což bylo zjištěno místním šetřením v době, kdy pršelo. Pokud bylo pravomocným rozhodnutím správného orgánu žalobcům umožněno změnit způsob užívání části sklepa, bylo povinností žalovaných respektovat toto rozhodnutí s tím, že nadále budou užívat sklepní kóji v jiné části sklepní místnosti určenou žalobci zejména proto, že tato náhradní sklepní kóje odpovídá parametrům uvedeným ohledně sklepa v nájemní smlouvě. Pokud toto žalovaní nerespektovali, dopustili se tím dle odvolacího soudu hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a je dán výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.

Odvolací soud se dále ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že uplatněné právo žalobců není v rozporu s dobrými mravy, neboť to byli žalovaní, kteří z vlastního rozhodnutí neplatili zálohy na služby spojené s užíváním bytu v plné výši a kteří dobrovolně nevyklidili sklepní kóji, ačkoli jim byla přidělena náhradní kóje ve srovnatelné kvalitě. Rovněž se odvolací soud ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o poskytnuté bytové náhradě v podobě náhradního bytu.

Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Dovoláním ze dne 2. 8. 2005, doručeným soudu prvního stupně dne 3. 8. 2005, napadli žalovaní rozhodnutí odvolacího soudu v celém rozsahu s tím, že přípustnost dovolání dovozují z ust. § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. a při vymezení dovolacích důvodů odkázali na ust. § 241a odst. 2 písm. a) a b) o.s.ř.

V dovolání žalobci zejména uvedli, že řízení před soudy obou stupňů je stíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Soudy dle dovolatelů neprovedly jimi navržené důkazy, zejména znaleckým posudkem z oboru ekonomiky a energetiky, který založili do spisu, a to z hlediska správnosti vyúčtování služeb ze dne 20. 5. 2003 dle tehdy platných právních předpisů. Tento důkaz byl dle dovolatelů rozhodující pro právní posouzení, zda žalobci jako pronajímatelé měli objektivní důvody ke zvýšení záloh na služby pro další období roku 2002 a 2003. Nezbytnost takového důkazu dovozovali z toho, že podle jejich názoru nelze věc posuzovat z hlediska „přiměřenosti“ výše záloh, neboť bez znalosti výše záloh za uplynulý rok a skutečné potřeby finančních prostředků na tyto zálohy nelze posoudit, zda pro příští rok stávající zálohy postačí či nikoli a zda je třeba je „přiměřeně“ zvýšit.

Dovolatelé dále namítají, že odvolací soud v rozporu se zásadou materiální pravdy a s ust. § 120 odst. 2 o.s.ř. neprovedl ani důkaz ke zjištění, zda v době ohledání sklepní kóje skutečně pršelo v takové intenzitě a s takovými důsledky, jak je formuloval soud prvního stupně ve svém rozhodnutí, se kterými se odvolací soud ztotožnil.

Odvolací soud ve věci samé zaujal právní názor, který má zásadní právní význam. Podle tohoto nesprávného právního názoru jsou pronajímatelé oprávněni zvyšovat zálohy na služby spojené s užíváním bytu i bez právního předpisu (vyhl. č. [176/1993](#) Sb.). Dovolatelé jsou toho názoru, že doposud žádným pravomocným rozhodnutím nebyla prolomena zásada, že bez zvláštního předpisu nemůže pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné či měnit další podmínky nájemní smlouvy. Jestliže ust. § 696 odst. 1 obč. zák. podřazuje nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změny dalších podmínek nájemní smlouvy pod stejný režim, tj. existenci zvláštního právního předpisu, není dle dovolatelů žádného rozumného důvodu, aby soudní praxe zaujímala odlišné stanovisko u nájemného a odlišné u záloh na služby, jak to učinil odvolací soud. Dovolatelé dále uvedli, že pokud soudkyně odvolacího senátu dospěla k závěru, že určitá část občanského zákoníku je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky, měly postupovat v souladu se zákonem dle ust. § 109 odst. 1 písm. c) o.s.ř. a řízení přerušit. Dovolatelé dále požádali, aby dovolací soud posoudil ve smyslu ust. § 242 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s ust. § 229 odst. 1 písm. e) o.s.ř., zda v daném případě nedošlo z výše uvedených důvodů a s ohledem na článek publikovaný v L. n. dne 1. 7. 2005, ze kterého je patrné, že soudkyně předmětného senátu považují současný stav v nájemních vztazích za protiústavní, k vadě řízení, když o věci rozhodoval vyloučený soudce a přisedící. Dovolatelé mají zato, že u soudkyně odvolacího senátu byly dány důvody vyloučení z projednávání a rozhodnutí věci ve smyslu ust. § 14 odst. 1 o.s.ř., neboť pro jejich zjevný poměr k jedné ze stran nájemního vztahu-pronajímatelům, jsou dány důvody pochybovat o jejich nepodjatosti.

Odvolací soud dle dovolatelů zjevně vycházel z toho, že v řízení byla prokázána správnost vyúčtování za r. 2001 a 2002. Soud prvního stupně však v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že „... v řízení nebyla prokázána správnost vyúčtování za r. 2001, 2002, což soud považoval za nadbytečné ...“. Odvolací soud veden snahou ochránit žalobce jako pronajímatele v situaci, kdy neexistuje právní předpis, který by jim umožňoval zákonnou formou jednostranně zvyšovat nájemné, jim nepřijatelným výkladem takové právo přiznal s odůvodněním, že by bylo v „rozporu s dobrými mravy, pokud by si zálohy nemohli přiměřeně zvýšit i při neexistenci právního předpisu“. Dle dovolatelů v době rozhodování neexistoval žádný důkaz, z něhož by vyplývalo, že žalobcem stanovené zálohy byly přiměřeně zvýšeny či zda byly zvýšeny bezdůvodně. Žalovaní dále uvedli, že jim bylo dne 24. 6. 2005 žalobcem doručeno vyúčtování za rok 2004, ze kterého vyplývá přeplatek na předepsaných zálohách ve výši 11.322,- Kč.

Dovolatelé dále konstatovali, že sklepní kóji, jejíž vyklizení se žalobci domáhali, užívali jako příslušenství bytu na základě platné nájemní smlouvy a žalobci smlouvu nebyli oprávněni jednostranně změnit. Žalobci nebyli rovněž oprávněni domáhat se vyklizení předmětné sklepní kóje na základě správního rozhodnutí odboru výstavby ÚMČ P., kterým byla povolena změna způsobu užívání části sklepa. Toto správní rozhodnutí není podle dovolatelů pro nájemce závazné a ve svých důsledcích neznamená změnu nájemní smlouvy. Právní názor odvolacího soudu, že pravomocné správní rozhodnutí o souhlasu se změnou užívání části nebytových prostor v domě k jiným účelům má nájemce povinnost toto rozhodnutí respektovat, pokud náhradní kóje odpovídá parametrům uvedeným v nájemní smlouvě, není podle dovolatelů správný.

Dovolatelé proto navrhli, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení a zároveň požádali o odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.

Žalobci ve svém vyjádření k dovolání zejména uvedli, že žalovaní ve skutečnosti dovolání nepodávají z důvodu dle ust. § 241a odst. 2 písm. a) a b) o.s.ř., ale napadají úplnost a správnost skutkových zjištění a hodnocení důkazů, z nichž soudy svá zjištění čerpaly. Dle žalobců ovšem s ohledem na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, nelze skutkový základ sporu v dovolacím řízení měnit. Pokud by ovšem dovolací soud shledal dovolání přípustným, navrhuje, aby je pro jeho nedůvodnost zamítl.

Žalobci se ztotožnili se závěrem odvolacího soudu, který vyslovil, že z nečinnosti zákonodárce nelze vyvozovat, že není možné přiměřeně zvýšit zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Pokud jde o přiměřenost zvýšení záloh, je namístě posuzovat každý jednotlivý případ zvlášť. Dle žalobců při řádném placení předepsaných záloh by žalovaným vznikl nižší nedoplatek a finanční zatížení jejich rodinného rozpočtu by tak bylo rozloženo do delšího časového období. Skutečně přiměřené zvýšení záloh je v konečném důsledku i v zájmu samotných nájemců. Dovolatelé si dle žalobců protiřečí i v tom, že na jedné straně označují jednostranné zvýšení záloh ze strany pronajímatele za neakceptovatelné, ovšem na straně druhé uvádějí, že v případě zvýšení záloh, které mělo reálný základ (odvoz odpadu), toto zvýšení akceptovali a zálohy hradili.

Žalobci jsou dále toho názoru, že v případě výměny sklepní kóje se nejednalo o změnu nájemní smlouvy, neboť sklepní kóje přidělená žalovaným nebyla ani v nájemní smlouvě ani v evidenčním listu konkrétně určena, přestože žalovaní tvrdí, že tomu tak bylo. Není tedy pravdou, že by se v daném případě jednalo o změnu nájemní smlouvy správním rozhodnutím vydaným v řízení, jehož účastníky nebyli žalovaní. Dovolateli formulovaná otázka se proto jeví jako bezpředmětná za situace, kdy ke změně nájemní smlouvy nedošlo. Závěrem žalobci uvedli, že se snažili věc řešit mimosoudně a navrhli uzavření smíru, dovolatelé ovšem na tuto jejich konkrétní a velkorysou nabídku nijak nereagovali a chtěli v soudním řízení dále pokračovat.

Žalobci proto navrhli, aby dovolací soud buď dovolání jako nepřípustné odmítl nebo jako nedůvodné zamítl.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) posoudil dovolání podle ust. § 240 odst. 1, § 241a § 241a odst. 1 o.s.ř. a konstatoval, že dovolání bylo podáno osobami k tomu oprávněnými, včas, obsahuje stanovené náležitosti, dovolatelé jsou zastoupeni advokátem a jím bylo také dovolání sepsáno.

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobitých) dovolacích důvodů.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o.s.ř.).

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o.s.ř. Vady podle ust. § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. a ani vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř. přípustnost dovolání nezakládají a lze je přezkoumat pouze v případě přípustného dovolání (§ 242

odst. 3 o.s.ř.).

Podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. nemůže být dovolání přípustné, neboť odvolací soud napadeným rozsudkem potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle ust. § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatelé obsahově vymezili, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatelé napadli, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnili.

Dovolatelé rozhodnutí odvolacího soudu zejména vytýkali, že spočívá na nesprávném právním posouzení věci a jsou toho názoru, že po zrušení vyhlášky č. [176/1993](#) Sb. nemůže pronajímatel jednostranně zvyšovat zálohy na úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu, neboť ust. § 696 odst. 1 obč. zák. předpokládá, že takovéto změny se mohou stát pouze na základě zvláštního právního předpisu. Dále považují za nesprávný i závěr odvolacího soudu, že žalovaní hrubě porušují „právo nájmu bytu“ pokud nevyklidili sklepní kóji a nepřestěhovali své věci do kóje náhradní dle požadavku pronajímatele. Tyto otázky pokládají dovolatelé za otázky zásadního právního významu.

Dovolací soud dospěl k závěru, že posléze uvedené právní otázky jsou zásadního právního významu a dovolání je proto podle ust. § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustné, neboť tyto otázky nebyly v této podobě dovolacím soudem dosud řešeny.

Podle § 696 odst. 1 obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006, (nadále též jen „obč. zák.“) způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví právní předpis.

Právní předpis, a to vyhláška č. [176/1993](#) Sb., jímž byl stanoven způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem byl ke dni 31. 12. 2001 zrušen nálezem Ústavního soudu č. [231/2000](#) Sb. a dále byl zrušen i výměr Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002 a nařízení vlády č. [567/2002](#) Sb., o cenovém moratoriu, jímž se měla výše nájemného řídit do přijetí připravovaného zákona.

Z ust. § 686 obč. zák. vyplývá, že smlouva o nájmu bytu je smlouvou úplatnou a dohoda o nájemném a o úhradě za plnění spojené s užíváním bytu (způsobu výpočtu) musí být obsažena ve smlouvě.

V případě nájmu bytu se nemůže uplatnit obecné ustanovení o nájmu obsažené zejména v ust. § 671 odst. 1 obč. zák., podle něhož je nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, neboť zde platí odchylná úprava obsažená ve zvláštních ustanoveních upravujících nájem bytu (§ 685 až § 716 obč. zák.).

Nejvyšší soud zejména v rozsudku ze dne 31. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, a v usnesení ze dne 22. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 819/2005 vyslovil právní názor, že nájemní poměr je vztahem závazkovým (a to i v případě, kdy se podle ust. § 871 odst. 1 obč. zák. změnilo právo osobního užívání bytu na právo nájmu), který nelze měnit bez souhlasu jeho stran, pokud občanský zákoník (popř. i jiný právní předpis) nestanoví jinak. Občanský zákoník, popř. jiný předpis, neumožňuje soudu zasáhnout do závazkového nájemního vztahu, tj. měnit některé z jeho obsahových složek (nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním bytu apod.).

Ústavní soud v nálezu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05 k uvedené problematice zejména uvedl, že dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy (§ 696 odst. 1 obč. zák.), je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Ústavní soud v uvedeném nálezu dále uvedl, že „trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy“. Podle Ústavního soudu „obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zák. musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminaci různých skupin právních subjektů“.

Nálezem Ústavního soudu ze dne 21. 3. 2006, sp. zn. I ÚS 717/05, bylo zrušeno usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2005, čj. 26 Cdo 819/2005-76, s tím, že první senát, jenž nález vydal, odkázal na shora uvedený nález ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05. V podrobnostech v nálezu uvedl, že „regulace nájemného představuje omezení vlastnického práva, které je přípustné pouze tehdy, je-li stanoveno zákonem, sleduje-li legitimní cíl v podobě konkrétního ústavně aprobovaného veřejného zájmu a vyhovuje-li principu proporcionality“. Dále konstatoval, že je „na obecných soudech, aby naplnily podmínku čl. 4 odst. 2 Listiny, podle které mohou být meze základních práv stanoveny pouze zákonem, a při nečinnosti zákonodárce vyplnily mezeru v právním řádu svou judikaturou, kterou lze v takovém případě považovat za zákon v materiálním smyslu. Obecné soudy nemohou odeprít ochranu základnímu právu poukazem na mezeru v právním řádu, ale naopak jsou povinny ochranu základnímu právu důsledně poskytnout“. Na Nejvyšším soudu pak je, aby „v současné rovině jednoduchého práva založil základ pro sjednocení judikatury obecných soudů, pokud jde o soudcovské dotvoření práva v oblasti ústavně konformní výše nájemného“.

Zákonem č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinností dnem 31. 3. 2006, byl upraven postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu, s výjimkou bytů v zákoně uvedených (§ 1 odst. 2 zákona). Tímto zákonem není upraven postup při určování, popř. změně výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu.

Uvedeným zákonem byla zároveň změněna některá ustanovení týkající se nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku.

Podle ust. § 696 obč. zák., ve znění novelizovaném zák. č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „ve znění novely“) se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

Podle § 7 zák. č. [107/2006](#) Sb. pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Právní předpis, jímž by byl stanoven způsob výpočtu a placení úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu, předvídaný v ust. § 696 obč. zák. ve znění novely prozatím nebyl vydán.

Z uvedeného je zřejmé, že při posuzování dané věci je třeba vycházet z předpisů účinných před 31. 3. 2006 a event. z výše uvedených nálezů Ústavního soudu.

V daném případě se žalobci domáhali žalobou ze dne 2. 9. 2003, jejíž součástí byla výpověď z nájmu bytu, přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu o velikosti 2+1 ve 3. podlaží domu čp. 66 v P., M. 5 z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., protože žalovaní nezaplatili nedoplatek ve výši 16.071,- Kč dle vyúčtování ze dne 20. 5. 2003 za služby spojené s užíváním předmětného bytu za roky 2001 a 2002; žalovaní uhradili dne 29. 8. 2003 pouze částku 8.957,- Kč.

V podání bez data, doručeném soudu prvního stupně dne 6. 10. 2004, žalobci mj. uvedli, že žalovaní měli v měsících leden až březen 2003 hradit pronajímatelem předepsanou (zvýšenou) měsíční platbu ve výši 4.678,- Kč, platili však o 40,- Kč méně, v měsíci dubnu 2003 předepsanou platbu ve výši 4.877,- Kč uhradili, v měsících květen 2003 až leden 2004 uhradili z předepsané platby 5.291,- Kč pouze částku 4.877,- Kč (tj. o 414,- Kč méně) a počínaje únorem 2004

pak žalovaní hradí měsíčně částku 6.068,- Kč namísto předepsané částky 6.668,- Kč (o 600,- Kč méně); nedoplatek na zálohách a nájmu činil za rok 2003 částku 3.432,- Kč a za období od 1. 1. 2004 do 30. 9. 2004 činil nedoplatek 5.214,- Kč. Žalobci dále uvedli, že žalovaní porušují dobré mravy tím, že odmítli vyklidit přidělenou sklepní kóji a přestěhovat své věci do kóje náhradní, za situace, kdy rozhodnutím městské části P., odboru výstavby ze dne 1. 6. 2004 byla povolena změna užívání části sklepa. Podle žalobců je tím naplněn výpovědní důvod uvedený v ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. a z tohoto důvodu vypověděli žalovaným nájem bytu.

Při jednání u soudu prvního stupně dne 18. 10. 2004 soud připustil „změnu žaloby tak, jak byla učiněna podáním bez data došlým soudu dne 6. 10. 2004“. Předmětné podání žalobců bylo při tomto jednání doručeno právnímu zástupci žalovaných, jemuž byla udělena obecná (generální) plná moc.

Následně při jednání před soudem prvního stupně dne 3. 12. 2004 bylo vydáno usnesení, jímž soud připustil změnu žaloby takto: „Soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu č. 6 o velikosti 2+1 ve III. podlaží domu čp. 66 v P., ulice M. 5, ze dne 6. října 2004, kterou dali žalobci žalovaným“. Zároveň bylo při tomto jednání vydáno usnesení, jímž bylo zastaveno řízení ohledně přivolení k výpovědi ze dne 2. 9. 2003 z nájmu předmětného bytu, kterou dali žalobci žalovaným.

Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 17. 10. 2004, čj. 8 C 131/2003-1001, bylo připuštěno přistoupení I. B., na straně žalobců, neboť se v průběhu řízení stala spoluvlastnicí nemovitosti, v níž se nachází předmětný byt.

S ohledem na uvedené je třeba výpověď z nájmu předmětného bytu posuzovat z hlediska důvodů uvedených v podání ze dne 6. 10. 2004 (č.l. 93 a násl.). Tato výpověď (č.l. 94, odst. II.) je odůvodněna tím, že „žalovaní se zcela vědomě a setrvale dopouštějí porušování dobrých mravů, a to především tím, že neplatí již od 1. 1. 2003 v plné výši předepsané zálohy na plnění poskytované s užíváním bytu a jsou tady v prodlení úhradou.....“ , „za dobu delší než 3 měsíce. Je tedy dán důvod výpovědi nájmu bytu a přivolení soudu k ní podle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. žalobci tímto žalovaným vypovídají nájem bytu...“.

Ze skutkových zjištění vyplývá a mezi účastníky je nesporné, že žalovaní platili v rozhodném období (tj. od 1. 1. 2003 do podání výpovědi ze dne 6. 10. 2004), a to v měsíci lednu až březnu roku 2003 na zálohách na plnění poskytované s užíváním bytu o 40,- Kč méně než jednostranně stanovil pronajímatel v rozpise úhrad, v období květen až leden 2004 hradili žalovaní na uvedené plnění na zálohách o 414,- Kč méně než stanovil pronajímatel v rozpise ze dne 16. 4. 2003 a v období od února do září 2004 platili žalovaní o 600,- Kč méně než jim pronajímatel stanovil v rozpise úhrad ze dne 20. 1. 2004. Zvyšování záloh na úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu (dále jen „služby“) se týkalo především úhrad za teplo, vodu, likvidaci odpadků, úklid. Ve vyúčtování ze dne 23. 2. 2004 záloh za služby za rok 2001 až 2002 byl žalovaným vyúčtován nedoplatek ve výši 16.927,- Kč; žalovaní na nedoplatek uhradili 8.957,- Kč a ve zbytku nedoplatek odmítli uhradit a namítali nesprávnosti vyúčtování; správnost vyúčtování soudy nezjišťovaly. Ve vyúčtování služeb za rok 2003 (vyúčtování ze dne 27. 2. 2004 a 9. 7. 2004) činil nedoplatek 2.733,- Kč (vypočten z předepsaných záloh) a nedoplatek vyplývající ze skutečně žalovanými provedených plateb činil 6.165,- Kč.

Žalovaní po pronajímatelem jednostranném zvýšení záloh (úhrad) za služby mu hradili vždy zvýšenou úhradu, nikoliv však v pronajímatelem stavené výši.

Odvolací soud (i soud prvního stupně) na základě těchto zjištění dospěl k závěru, že i poté, co byla zrušena vyhláška č. [176/1993](#) Sb., nelze dovozovat, že by nebylo možné jednostranně (pronajímatelem) v přiměřené výši zvyšovat zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, s přivolením soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce.

Z uvedeného vyplývá, že nezaplacení nájemného popř. úhrad za plnění (služby) spojené s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce je hrubým porušením povinností nájemce (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000). Za neplacení nájemného nebo služeb se z hlediska ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. považuje i placení nájemného, popř. úhrad za služby spojené s užíváním bytu v částce nižší než dohodnuté, popř. jednostranně zvýšené, bylo-li nájemné, popř. úhrada za služby zvýšeno v době účinnosti vyhlášky č. [176/1993](#) Sb. V této situaci platilo, že nájemce nebyl oprávněn sám si jednostranně snížit zvýšené nájemné či předepsanou úhradu za služby spojené s užíváním bytu (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 585/2002, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 564/2006) a okolnost, že výše nájemného či úhrad za služby byla sporná, neměla na naplnění výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. význam.

V daném případě je třeba nejprve posoudit, zda byl pronajímatel oprávněn v době, kdy pozbyla účinnosti vyhláška č. [176/1995](#) Sb., o nájmném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (tj. po 1. 1. 2002), jednostranně zvýšit úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu a zda úhrada služeb v nižší částce než pronajímatelem jednostranně zvýšené naplňuje výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.

Podle shora uvedených nálezů Ústavního soudu (zejména nálezu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05) je třeba vycházet z toho, že soudy musí nadále rozhodovat o zvýšení nájmného (popř. úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu), a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci, popř. libovůli a rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci, zvážení všech okolností případu, přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.

Nálezy Ústavního soudu tedy předpokládají, že v případě sporu o výši nájmného popř. úhrad za služby o jejich výši rozhodne soud. V posuzovaném případě však zůstává otázkou, zda v situaci, kdy zvyšování nájmného nebo úhrad neupravuje právní předpis, neplacení pronajímatelem zvýšených úplat nájemcem, je samo o sobě hrubým porušením povinnosti nájemce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., nebo tímto porušením je až neplacení zvýšeného nájmného či úhrad stanovených soudem.

Judikatura Nejvyššího soudu uvedená výše řešila situaci, kdy nájmné, popř. úhrada za služby byla jednostranně zvýšena v souladu s tehdy platnými předpisy (vyhláškou č. [176/1993](#) Sb.) a případný nesouhlas nájemce s tímto zvýšením a neplacení takto zvýšeného nájmného či úhrad (záloh) zakládalo naplnění výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Nájemci tedy nebyla dána možnost, aby si takto jednostranně zvýšené nájmné či úhrady na základě své úvahy snížil (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 564/2006); nájemce se mohl bránit proti zvýšení nájmného, či úhrad za služby podáním příslušné žaloby u soudu.

Dovolací soud na základě stávající judikatury Nejvyššího soudu a shora uvedených nálezů Ústavního soudu dospěl k závěru, a to i s ohledem na to, že nájem bytu je chráněn (viz § 685 odst. 1, 2. věta obč. zák., § 685 odst. 3 obč. zák. po novele), že naplněním výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. není v situaci, kdy zvyšování nájmného, popř. úhrad není pro posuzovaný případ upraveno právním předpisem, skutečnost, že nájemce (žalovaní) hradil na zálohách za služby částku nižší, než mu jednostranně stanovil pronajímatel (přitom nájemce vždy z části akceptoval zvýšení záloh). Obecným soudům bylo totiž nálezy Ústavního soudu uloženo vyplnit mezeru v právním řádu svou judikaturou (a to v současné době chybějící popř. dosud neaplikovatelný předpis), a proto teprve soudem (popř. dohodou) stanovená výše nájmného, popř. úhrad za služby a následně jejich neplacení může naplnit výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.

Právní posouzení této otázky odvolacím soudem proto není správné a dovolání žalovaných je důvodné.

Dovolací soud pokládá za vhodné k uvedené otázce zdůraznit, že pronajímatel a nájemce by měli respektovat přiměřené zvýšení záloh na služby a o tomto zvýšení se dohodnout, pokud toto zvýšení vychází zejména ze změn cen energií (tepla, elektřiny) vody a dalších služeb (např. likvidace odpadů), z nákladů na tyto služby v předchozím období vč. posouzení vzniklých přeplatků či nedoplatků, z předpokládaného nárůstu (popř. snížení) spotřeby energií v následujícím období apod., popř. lze přihlídnout i k metodice způsobu stanovení výše úhrad uvedené ve zrušené vyhl. č. [176/1993](#) Sb. a zbytečně nevyvolávat soudní spory.

Odvolací soud dále shledal, že byl naplněn i druhý výpovědní důvod ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. spočívající v tom, že žalovaní nevyklidili původně přidělenou sklepní kóji a nepřestěhovali své věci do náhradní kóje za situace, kdy rozhodnutím Městské části P. ze dne 1. 6. 2004, Výst. 1603/145/D66 Dej/04-ŠR, byla žalobcům povolena změna ve způsobu užívání části sklepa v předmětném domě. S podmínkou, že pro dotčené uživatele budou v uvedeném prostoru zajištěny náhradní sklepní kóje.

Výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je založen na skutečnosti, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a výslovně se za toto porušení považuje neplacení nájmu nebo úhrad za služby po dobu delší než 3 měsíce.

Práva a povinnosti nájemce jsou upraveny zejména v ust. § 688 až 694 obč. zák. Má-li se jednat o porušení povinností nájemce zakládající výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., musí se především jednat o porušení povinností vyplývajících z nájmního vztahu a dále toto porušení povinností musí být takové intenzity, že je lze pokládat za hrubé. Závěr, že porušení povinností nájemce bylo hrubé, lze učinit pouze na základě konkrétních zjištění a musí být odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních a přehlédnout nelze ani povahu konkrétních

poměřů panujících v daném nájemním vztahu a důkazy o tom dokládá pronajímatel (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 9/1999).

Odvolací soud spatřuje hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu zejména v tom, že žalovaní jako nájemci nerespektovali správní rozhodnutí o změně užívání části sklepa, ačkoliv k tomu byli povinni, a nepřestěhovali své věci do náhradní kóje, a neuznal jejich námitku, že do náhradní kóje v případě deště zatéká.

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud posoudil naplnění takto vymezeného výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. neúplně a tedy nesprávně. Za rozhodující odvolací soud pokládal skutečnost, že se žalovaní neřídili výše uvedeným správním rozhodnutím o změně užívání části sklepa, aniž by se zabýval tím, zda jde o povinnost nájemce vyplývající z nájemního vztahu a aniž by zvažoval další okolnosti rozhodné pro posouzení, zda se v tomto případě jednalo o hrubé porušení povinnosti nájemce (viz shora uvedený judikát).

Dovolacímu soudu proto nezbylo než konstatovat, že i v této části není rozhodnutí odvolacího soudu správné a dovolání je důvodné.

Pokud dovolatelé dále v dovolání namítali, že řízení bylo postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, popř. že rozhodnutí spočívá na nesprávném skutkovém zjištění (zejména neprovedení navržených důkazů ke zjištění správnosti vyúčtování za služby za roky 2001 a 2002, zatékání do náhradní kóje) dovolací soud se těmito námitkami nezabýval, neboť jsou s ohledem na přijaté závěry nepodstatné, popř. je lze řešit (uplatnit) v novém řízení ve věci samé.

Dovolací soud s ohledem na zrušení rozsudku odvolacího soudu nepokládal za nutné se dále zabývat námitkou podjatosti soudkyň odvolacího soudu, popř. námitkami vad řízení (neprovedení důkazu znaleckým posudkem).

Nejvyšší soud vzhledem k tomu, že dovolání shledal přípustným a důvodným a protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, rozhodl tak, že podle ust. § 243b odst. 3, 2. věty o. s. ř. zrušil obě tato rozhodnutí včetně souvisejících výroků o nákladech řízení a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)