22. 7. 2016

ID: 102097

Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (záloh a cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody) 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. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši. Nájemce bytu nemůže být v prodlení s placením nedoplatku za služby mu poskytnuté v souvislosti s užíváním bytu, dokud mu není ze strany pronajímatele bytu předloženo řádné vyúčtování poskytnutých služeb.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1977/2015, ze dne 23.3.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Ing. V. K., zastoupeného Mgr. P.M., advokátem se sídlem P., proti žalované JUDr. M. P., advokátce se sídlem Ž., zastoupené JUDr. V.L., advokátem se sídlem L., o náhradu škody, vedené u Okresního soudu v Lounech pod sp. zn. 25 C 2282/2009, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20. 11. 2014, č. j. 14 Co 115/2014-213, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20. 11. 2014, č. j. 14 Co 115/2014-213, se ve výroku, jímž byl potvrzen rozsudek okresního soudu v zamítavém výroku ohledně částky 99.642,75 Kč, a ve výroku o náhradě nákladů řízení zrušuje a v tomto rozsahu se věc vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobce se po žalované advokátce domáhal zaplacení 246.479 Kč na náhradě škody, kterou mu měla způsobit vadným poskytnutím právní služby při zastupování ve sporu s nájemci o zaplacení nájemného.

Okresní soud v Lounech rozsudkem ze dne 21. 11. 2013, č.j. 25 C 2282/2009-135, uložil žalované povinnost zaplatit žalobci 52.250 Kč, zamítl žalobu co do částky 194.229 Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobce je spoluvlastníkem bytu v domě v Ž., který se souhlasem ostatních spoluvlastníků a na základě jimi udělené plné moci pronajímal. Dne 9. 8. 2004 uzavřel s manžely K. a D. B. smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou od 16. 8. 2004 do 31. 8. 2005. Ke dni skončení nájmu měli nájemci dluh na nájemném a na zálohách na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Žalovaná advokátka zastupovala žalobce ve sporu s nájemci o zaplacení dlužného nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu v celkové výši 55.570 Kč s příslušenstvím (tj. s poplatkem z prodlení), vedeném u Okresního soudu v Domažlicích pod sp. zn. 3 C 133/2007. Žalovaná se účastnila pouze prvního jednání soudu ve věci dne 14. 8. 2007, z druhého jednání dne 11. 10. 2007 se omluvila a třetího jednání dne 11. 12. 2007 se bez omluvy neúčastnila. Žalobce se žádného soudního jednání neúčastnil. V uvedené věci byl dne 11. 12. 2007 Okresním soudem v Domažlicích vydán pod č.j. 3 C 133/2007-64 rozsudek, kterým soud žalobu zamítl na základě zjištění, že nájemci od nájemní smlouvy odstoupili dopisem ze dne 28. 4. 2005. Rozsudek byl doručen žalované dne 14. 12. 2007, žalovaná však žalobce o rozsudku informovala až dne 3. 1. 2008, tj. v době, kdy již nebylo možné podat odvolání. Po právní stránce soud prvního stupně zjištěný skutkový

stav posoudil podle § 24 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů. Dospěl k závěru, že žalovaná pochybila, když neinformovala žalobce včas o doručení rozsudku Okresního soudu v Domažlicích a nepoučila ho o možnosti podat proti tomuto rozsudku odvolání z důvodu, že okresní soud nesprávně právně posoudil listinu označenou jako odstoupení, aby uvedený nedostatek mohl být odstraněn v odvolacím řízení. Soud prvního stupně žalobci přiznal náhradu škody jen co do částky 52.250 Kč, neboť po skončení nájmu žalobce nevyúčtoval nájemcům kauci a zálohy na služby spojené s nájmem v souladu se smlouvou, tj. ve vyúčtování neuvedl, na jaké nájemné, za jaké období, případně na jaký jiný nárok ze smlouvy kauci započetl a v jaké výši nadále trvá povinnost nájemců k zaplacení, ani kauci nájemcům nevrátil, a proto nemohli být nájemci v prodlení s placením nájemného po skončení doby nájmu. Přiznání nároku na poplatek z prodlení z dlužného nájemného za dobu po skončení nájemní smlouvy by bylo v rozporu s dobrými mravy a nepožívá právní ochrany. Žalobce by tak v řízení o zaplacení dlužného nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu byl úspěšný, jen pokud jde o nárok na zaplacení dlužného nájemného za období od února 2005 do srpna 2005 v celkové částce 38.500 Kč. Vzhledem ke sjednané splatnosti nájemného do konce předcházejícího měsíce a marnému uplynutí 5denní lhůty od splatnosti, též vzhledem k prokázanému zaplacení nájemného nájemci, by žalobci mohl být přiznán pouze poplatek z prodlení z dlužných částek nájemného v celkové výši 13.750 Kč, tj. do doby skončení nájmu, nikoliv po této době.

K odvolání obou účastníků Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 20. 11. 2014, č. j. 14 Co 115/2014-213, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku I, v zamítavém výroku II jej změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci další částku 94.586,25 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, jinak jej v tomto výroku potvrdil; dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně, že správně posoudil uplatněný nárok po právní stránce jako nárok na náhradu škody způsobené v souvislosti s výkonem advokacie podle § 24 zákona o advokacii. Uvedl, že žalovaná advokátka nevěnovala patřičnou pozornost sepisu žaloby a nevystupovala aktivně při jednání před Okresním soudem v Domažlicích, zejména tím, že nezpochybnila doručení listiny obsahující odstoupení od nájemní smlouvy ani její obsah a neseznámila žalobce včas s rozsudkem soudu prvního stupně, čímž mu znemožnila podat odvolání. Jinak by podle odvolacího soudu byl žalobce ve sporu úspěšný a bylo by mu přiznáno právo na zaplacení dluhu na nájemném, jakož i poplatek z prodlení z tohoto dluhu. Odvolací soud uzavřel, že v řízení byl prokázán vznik škody rovnající se dluhu na nájemném včetně poplatku z prodlení, který by byl žalobci přiznán, a to nejméně za dobu konání soudních řízení, která s ohledem na průměrnou délku soudních řízení by celkově mohla dosáhnout tří roků. Též příčinná souvislost mezi vznikem škody a jednáním žalované byla podle soudu prokázána, neboť nebýt vytýkaného opomenutí žalované, žalobce by byl v řízení o zaplacení dluhu na nájemném a poplatku z prodlení z dlužných částek nájemného úspěšný. Podle odvolacího soudu nebyla v řízení prokázána existence liberačního důvodu ve smyslu § 24 odst. 3 zákona o advokacii. Současně ale bylo podle odvolacího soudu třeba od uvedeného dluhu odečíst zaplacenou kauci v částce 11.000 Kč, kterou žalobce opomněl při skončení nájmu vyúčtovat. Právo na zaplacení záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu však žalobci být přiznáno nemohlo, neboť již v době podání žaloby žalobce jako pronajímatel měl provést řádné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, a žalovat tak mohl jen případný rozdíl mezi skutečnou cenou nájemci odebraných služeb a jimi zaplacenými zálohami na tyto služby. O povinnosti provést řádné vyúčtování služeb přitom žalobce bezpochyby věděl, navíc mu tato povinnost jasně vyplývala z uzavřené nájemní smlouvy. Pokud tak neučinil, nemohl být v této části žaloby úspěšný, proto mu ani škoda v podobě úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytu nemohla vzniknout. Žalobci by tedy náleželo nájemné za 7 měsíců po 5.500 Kč, tj. 38.500 Kč, po odečtení kauce 11.000 Kč a přičtení poplatku z prodlení z nedoplatku nájemného za dobu od 1. 2. 2005 do 31. 12. 2009 ve výši 119.336,25 Kč, celkem 146.83625 Kč, což představuje škodu, která mu byla žalovanou způsobena; ve zbývající části žaloba důvodná není.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, a to v rozsahu, v němž odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby v částce 99.643 Kč (přesně jde o částku 99.642,75 Kč). Dovolatel uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem a přípustnost dovolání spatřuje v otázce hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a to v otázce, zda a případně v jakém rozsahu má pronajímatel bytu nárok na poplatek z prodlení z nezaplacených záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, je-li v prodlení s vyúčtováním těchto záloh a za situace, kdy nájemce opustí byt bez zanechání nové adresy. Namítá, že žalovaná ho měla poučit o tom, že má provést vyúčtování záloh. Má za to, že v řízení prokázal prodlení nájemců s platbami záloh na služby, nedoplatek na zálohách po dobu trvání nájemní smlouvy ve výši 18.060 Kč a nedoplatek za služby po vyúčtování ve výši 9.284 Kč. Pronajímateli náleží podle dovolatele poplatek z prodlení z nezaplacených záloh na služby ode dne splatnosti jednotlivých záloh až do data, ve kterém měl provést jejich vyúčtování podle nájemní smlouvy, a od termínu vyúčtování záloh náleží pronajímateli poplatek z prodlení ze zjištěného nedoplatku. Uplatňování nároku na poplatek z prodlení za nezaplacené zálohy na služby a za nedoplatek ceny služeb není podle dovolatele v rozporu s dobrými mravy ani tehdy, pokud žalobce neprovedl vyúčtování záloh vůči nájemcům, protože ti se z bytu odstěhovali na jemu neznámou adresu, o které ho neinformovali, aby jim na ni mohl vyúčtování zaslat. Navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu v napadeném rozsahu změnil a sám ve věci rozhodl, nebo aby ho zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání zpochybňuje dovolatelem tvrzenou přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. Ztotožňuje se s právním názorem odvolacího soudu, který nepřiznal žalobci právo na zaplacení záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu. Zdůrazňuje, že žalobce porušil svoji významnou právní povinnost pronajímatele vůči nájemci, neboť řádně a včas nevyúčtoval zálohy a nezaslal je nájemcům na adresu uvedenou v nájemní smlouvě, což před soudem odůvodnil tím, že vyúčtování je příliš obtížné. Navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání žalobce odmítl, případně zamítl.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou oprávněnou – účastníkem řízení, zastoupeným advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. pro řešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, zda a případně v jakém rozsahu má pronajímatel bytu nárok na poplatek z prodlení z nezaplacených záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu, je-li v prodlení s vyúčtováním těchto záloh.

Vzhledem k ustanovení § 3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014, se věc posuzuje podle dosavadních předpisů, tedy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, (dále též jen „obč. zák.“) a podle zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění účinném do 31. 12. 2013, neboť jde o právní poměry (práva a povinnosti) vzniklé před 1. 1. 2014.

Podle ustanovení § 24 odst. 1 věty první zákona o advokacii, advokát odpovídá klientovi za újmu, kterou mu způsobil v souvislosti s výkonem advokacie.

Odpovědnost advokáta za pochybení při výkonu advokacie je odpovědností bez zřetele na zavinění (objektivní odpovědnost), která je založena na současném splnění předpokladů, jimiž jsou výkon advokacie, vznik škody a příčinná souvislost mezi výkonem advokacie a vznikem škody.

Odvolací soud při právním posouzení věci správně vycházel z právního názoru, že při zkoumání odpovědnosti advokáta za vznik škody způsobené v souvislosti s výkonem advokacie soud jako předběžnou otázku zkoumá, zda by při řádném postupu advokáta klient se svým nárokem u soudu uspěl (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2005, sp. zn. 25 Cdo 886/2004,

uveřejněného v Souboru rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu – dále jen „Soubor – pod C 3227, nebo rozsudku ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 25 Cdo 2507/2005, uveřejněného pod č. 38/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Odvolací soud dospěl k závěru, že kdyby žalovaná poskytla žalobci řádně právní službu při zastupování v původním řízení o zaplacení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu, byl by žalobce úspěšný a nájemci by byli povinni zaplatit mu dluh na nájemném s poplatkem z prodlení. To, co žalobce nevysoudil od nájemců, oprávněně uplatňuje jako náhradu škody proti žalované. Tento závěr dovolatel nezpochybňuje, nesouhlasí však s rozsahem přiznané náhrady škody.

Podle ustanovení § 697 obč. zák. nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Pronajímatel má právo na poplatek z prodlení poté, co se nájemce dostane do prodlení s placením úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služeb), pokud uvedené nesplní ani v dodatečné lhůtě pěti dnů, ale to pouze za předpokladu, že mu je ze strany pronajímatele bytu předloženo po skončení nájmu řádné vyúčtování poskytnutých služeb. Ze skutkových zjištění v dané věci vyplývá, že žalobce jako pronajímatel uvedené vyúčtování řádně neprovedl, ač o této povinnosti věděl; za této situace je třeba odmítnout jako neopodstatněnou jeho námitku, že měl být ze strany žalované o povinnosti provést vyúčtování záloh poučen.

O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (záloh a cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody) 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. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Aby se tak mohlo stát, musel by pronajímatel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, uveřejněný v Souboru pod C 2170). Nájemce bytu nemůže být v prodlení s placením nedoplatku za služby mu poskytnuté v souvislosti s užíváním bytu, dokud mu není ze strany pronajímatele bytu předloženo řádné vyúčtování poskytnutých služeb (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 561/2001, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/2003 s. 159).

Ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, jež v odvolacím řízení nedoznala změn, se podává, že nájemcům nebylo žalobcem předloženo řádné vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, tj. vyúčtování konkrétní výše nedoplatku se specifikací, za které konkrétní měsíce nájemci kolik dluží, jaká je výše úhrady služeb na měsíc a výše měsíčního nedoplatku, kolik nájemce skutečně zaplatil, jak byla čerpána na nedoplatek složená kauce, odkdy dokdy a z jaké částky je požadován poplatek z prodlení a kterým okamžikem mělo k prodlení dojít. Pokud uvedené náležitosti neobsahovala ani žaloba v původním řízení, nemohl se nedoplatek úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu stát splatným, nájemci se nemohli dostat do prodlení, požadovaný poplatek z prodlení z nedoplatku nemohl být žalobci proti nájemcům přiznán, a tudíž jej žalobce nemůže požadovat ani po žalované z titulu náhrady škody, neboť její pochybení při poskytování právních služeb není v příčinné souvislosti s tím, že žalobce nebyl v tomto rozsahu v původním řízení úspěšný. Na tomto závěru nemění nic ani okolnost, že nájemci se odstěhovali na žalobci neznámou adresu. Poukaz žalobce na ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nemá rovněž na uvedený závěr vliv, neboť dle ustáleného výkladu tohoto ustanovení lze výkonu práva, který je v rozporu s dobrými mravy, pouze odepřít soudní ochranu, nelze však na jeho základě neexistující právo ani jemu odpovídající povinnost konstituovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 1997, sp. zn. 2 Cdon 155/96, uveřejněný v časopise Právní rozhledy č. 7/1997 s. 375, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 25 Cdo 3718/2008, uveřejněný v Souboru pod C 8674, jakož i nález Ústavního soudu ze dne 6. 3. 2008, sp. zn. II. ÚS

625/05, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu sv. 48 pod č. 49).

Pokud však nájemci dlužili žalobci splatné zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, vznikl mu ve smyslu § 517 odst. 2 ve spojení s § 697 obč. zák. nárok na poplatek z prodlení z těchto dlužných záloh za dobu od jejich splatnosti do doby, kdy byly zaplaceny, popřípadě kdy měl žalobce provést jejich vyúčtování podle nájemní smlouvy. Zaplacení samotných záloh se žalobce již po datu, kdy mělo dojít k vyúčtování, domáhat nemohl, ale do té doby vzniklý nárok na poplatek z prodlení z těchto záloh mu nezanikl. V tomto směru jsou námitky uplatněné v dovolání důvodné.

Dovolání bylo shledáno opodstatněným, proto Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu v dovoláním napadeném rozsahu a v závislém výroku o nákladech řízení podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a věc vrátil v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Povinnosti nemocnice
- Převedení zaměstnance na jinou práci (exkluzivně pro předplatitele)
- Příspěvek na bydlení (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk rodiče s dítětem (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)