

# Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 24.02.1964, sp. zn. 5 Cz 16/64, ECLI:CZ:NS:1964:5.CZ.16.1964.1

**Číslo:** 14/1964

**Právní věta:**

**K některým otázkám, týkajícím se slevy z úplaty za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody a slevu z nájemného.**

**Soud:** Nejvyšší soud ČSSR

**Datum rozhodnutí:** 24.02.1964

**Spisová značka:** 5 Cz 16/64

**Číslo rozhodnutí:** 14

**Číslo sešitu:** 3-4

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:** Smlouvy

**Předpisy:** 141/1950 Sb. § 326

§ 11

§ 13

§ 14

§ 397 142/1950 Sb. § 422 197/1957 Ú.l.

§ 8

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Rozkazní žalobou podanou dne 29. 10. 1963 u Obvodního soudu pro Prahu 3 domáhal se žalující obvodní podnik bytového hospodářství na žalovaném zaplacení částky 119,80 Kčs z titulu nedoplatku úplaty podle vyúčtování ústředního topení za topné období 1961 - 1962. V rozkazní žalobě se sice uvádí, že žalovaný dluhuje žalobci zažalovanou částku z důvodu nezaplacení nájemného a vedlejších poplatků za sezónu 1961/1962, nicméně z celkového obsahu žaloby a zejména z písemností připojených ke spisům, nepochybně vyplývá, že jde o nedoplatek vyplývající z vyúčtování úplaty za ústřední topení v topném období od 1. 5. 1961 do 30. 4. 1962.

V odporu proti platebnímu rozkazu žalovaný v podstatě namítal, že v jeho bytě je dosahovaná teplota až o 6 stupňů nižší, než v jiných bytech téhož domu, v důsledku čehož mu vznikají náklady za přitápění a ohřívání vody plynem a elektřinou, které za požadované topné období činily více než 148 Kčs, a že proto považuje za správné takové řešení, podle kterého by se mu při dosavadní ploše topných těles snížil poplatek za topení nebo zvýšila plocha topných těles tak, aby stupeň vytápění byl

srovnatelný s ostatními byty v domě.

Obvodní soud pro Prahu 3 po provedeném dokazování, v němž zjistil, že byt žalovaného je nadměrně chladný a že ústřední topení není s to byt žalovaného vytápět na předepsanou minimální teplotu, ačkoliv jinak převážná část domu je zřejmě vytápěna řádně, žalobu zamítl. Zamítavé rozhodnutí odůvodnil v podstatě tím, že žalovaný „pro nedostatečnou teplotu tohoto svého bytu nemohl jej užívat tak, jako ostatní nájemníci v domě“, a přísluší mu proto nárok na přiměřenou slevu z nájemného; tuto slevu stanovil pak soud volnou úvahou na 20 %, které činí 14 Kčs měsíčně, a „protože žalovaný dodnes platí předepsané nájemné, vznikl mu tím přeplatek na nájemném, který je požadavek žalobce uplatněný touto žalobou zcela kryt“.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání, ve kterém zejména namítal, že nárok žalovaného na slevu z nájemného zanikl uplynutím lhůty, stanovené v § 397 obč. zák. a že započtení nároku žalovaného na slevu z nájemného proti žalobnímu nároku je vyloučeno ustanovením § 19 vl. nař. č. 81/1958 Sb., o správě národního majetku.

Městský soud v Praze napadený rozsudek obvod. soudu potvrdil. Ztotožnil se ve všech otázkách se závěry soudu I. stupně a k namítané nepřipustnosti započtení uvedl, že ustanovení § 19 vl. nař. č. 81/58 Sb. je třeba vykládat tak, že dlužník nemůže sám uhradit svůj dluh započtením pohledávky za státem, pokud tato pohledávka vznikla z odlišného právního vztahu, než dluh sám, že však o takovýto případ v souzené věci nejde, když žalobce jako správce domovního majetku poskytuje žalovanému služby spojené s užíváním bytu a žalovaný naproti tomu platí jak za tyto služby, tak i za užívání bytu.

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona podané předsedou Nejvyššího soudu, že rozsudky soudů obou stupňů byl porušen zákon.

Soudy obou stupňů si dobře neujasnily podstatu námitek žalovaného proti žalobní pohledávce a v důsledku toho mylně vycházely z předpokladu, že proti žalobní pohledávce na zaplacení nedoplateků ve vyúčtování úplaty za ústřední vytápění a dodávku teplé vody uplatňuje žalovaný k započtení vzájemnou pohledávku z titulu slevy nájemného. Z obsahu vyplývá, že o nic takového tu nešlo. Žalovaný prostě nesouhlasil s vyúčtováním úplaty za topné období 1961/1962 s poukazem na to, že do jeho bytu bylo dodáváno teplo soustavně pod dodávkové normy a žalobce byl proto nucen tento svůj nárok uplatnit žalobou u soudu ( § 11 odst. 3 vyhl. č. 197/1967 Ú. l. Z přednesů žalovaného pak vyplývá, že uplatňuje proti žalobci nárok na slevu z úplaty ve smyslu ustanovení § 8 téže vyhlášky a že jen z toho důvodu navrhuje zamítnutí žaloby. Svědčí o tom ta část odporu, kde žalovaný navrhuje takové řešení, aby při dosavadní ploše topných těles byl mu snížen poplatek za topení. Zmínka žalovaného o tom, že „zvýšené náklady na přitápění a ohřívání vody plynem a elektrinou“ činily za požadované topné období více než 147 Kčs ovšem nevylučuje, že proti žalobě namítal k započtení vzájemnou pohledávku z titulu náhrady škody. Je tedy zřejmé, že pro úvahu soudů o vzájemné pohledávce žalovaného z titulu slevy z nájemného nebyly zde předpoklady. Měly-li snad soudy v tomto směru určité pochybnosti, bylo jejich povinností je odstranit vhodnými dotazy na žalovaného.

Nárok na slevu z úplaty za dodávku tepla a teplé vody se totiž kvalitativně zcela liší od nároku na slevu z nájemného, i když oba tyto nároky často velmi úzce souvisí, protože zpravidla vyvěrají z téhož porušení závazků ze strany pronajímatele. Nárok na slevu z nájemného také konkuruje s nárokem na slevu z úplaty za topení, takže může vzniknout neodvisle od tohoto nároku, popřípadě i vedle něho. Stejně tak uplatnění těchto nároků nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody, způsobené porušením závazku podle obecných ustanovení.

V souzené věci šlo tedy o řešení otázky, zda a jaké nároky přísluší žalovanému proti žalobci jakožto operativnímu správci domu vybaveného ústředním (dálkovým) topením a zařízení pro dodávku teplé vody, jestliže do jeho bytu bylo dodáváno teplo (teplá voda) soustavně pod dodávkové normy, ačkoliv

v ostatních bytech dodávka těmto normám odpovídala.

Odpověď na tuto otázku je třeba hledat v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, jichž se § 8 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (dále jen „vyhláška“), pokud jde o stanovení podmínek pro poskytnutí slevy z úplaty a pro její prominutí, výslovně dovolává. Jde proto především o to, kterými ustanoveními občanského zákoníku se řídí vztah mezi vlastníkem domu a uživatelem bytu v domě vybaveném ústředním (dálkovým) topením a zařízením pro dodávku teplé vody.

V tomto směru judikatura již dříve zaujala stanovisko (srov. rozhodnutí čís. 102/1957 Sbírky rozhodnutí a rozsudek Nejvyššího soudu č. Cz 40/56), že právním podkladem hospodářských vztahů mezi vlastníkem domu (operativním správcem a uživateli bytů, resp. mezi pronajímatelem a nájemci (srov. § 18 vyhlášky), vyplývajících z dodávky o odběru tepla a teplé vody, je smlouva o dílo upravená v § 438 a násl. obč. zák. Podle ní je vlastník domu, resp. pronajímatel (dále jen „pronajímatel“) povinen dodávat uživatelům bytů nebo provozních místností, resp. nájemcům (dále jen „nájemci“) teplo (teplou vodu), a to na své nebezpečí a za odměnu. Pokud se týče výše odměny, je třeba vycházet z ustanovení § 457 obč. zák., podle kterého přísluší dodavateli díla odměna, stanovená smlouvou nebo zvláštními předpisy. Stanovení odměny za dodávku tepla ústředním (dálkovým) vytápěním bytů a za dodávku teplé vody obecně upravují zvláštní předpisy, jimiž jsou ustanovení § 3 až 7 vyhlášky. Podle nich se v domech, jejichž pojem je vymezen v § 1 a § 2 vyhlášky, odměna za tyto dodávky stanoví úhrnem úplat v celém domě za jedno topné období (od 1. 5. do 30. 4. následujícího roku), který se rovná výši nutných nákladů, vymezených v § 3 vyhlášky, jež bylo nutno vynaložit při zachování kvantitativních a kvalitativních podmínek, stanovených v § 15 a § 16 vyhlášky. Z působnosti vyhlášky jsou ovšem vyňaty byty v domech stavebních bytových družstev a podnikové byty, na které se vztahuje vyhláška č. 94/1958 Ú. l. o financování, úvěrování a kontrole družstevní a podnikové bytové výstavby, podle které se uživatelem družstevních a podnikových bytů účtuje i úplata za topení podle skutečných nákladů a nikoliv podle nutných nákladů vymezených v § 3 vyhlášky, a to zpravidla jako součást nájemného.

Bylo-li do všech nebo jen některých bytů v domě dodáváno teplo soustavně pod dodávkové normy, pak to prakticky znamená, že výsledek sledovaný smlouvou o dílo se nedostavil z důvodu, že dílo mělo vady, a právní následky této skutečnosti je třeba posuzovat podle ustanovení § 450 obč. zák., v souvislosti s ustanoveními § 225 a násl. téhož zákona o odpovědnosti za vady díla. Podle těchto ustanovení pronajímatel za vadnost díla zásadně odpovídá a stihnou ho následky tam uvedené bez ohledu na to, zda ji zavinil či nikoliv. Odpovědnost za vady spočívá na objektivním momentu a je vždy odpovědností objektivní s přesně stanovenými důsledky. Nároku z odpovědnosti za vady lze se domáhat i tehdy, když osobě odpovědné ( zciziti nebo tomu, komu bylo dílo zadáno) nelze žádnou vadu přičíst.

Při posouzení tohoto nároku je třeba mít na zřeteli, že i když dodávání tepla soustavně pod dodávkové normy je nepochybně vadou, jakou má na mysli ustanovení § 450 obč. zák. (plnění nemá náležitosti požadované zvláštními předpisy vyhlášky), přece jen není možné tuto vadu jakožto vadu díla ve všech směrech posuzovat mechanicky podle obecných ustanovení § 225 a násl. obč. zák. o odpovědnosti za vady věci. Stejně tak není možné při posouzení důvodnosti nároku na přiměřenou slevu z úplaty zcela přehlížet zvláštnosti smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemci, dané zejména tou skutečností, že jejich vzájemné povinnosti nejsou odvozovány výlučně ze smlouvy o dílo, nýbrž v mnoha směrech vyplývají z jiných právních norem, jako na příklad z ustanovení čl. 13 odst. 1 a čl. 35 Ústavy, z ustanovení vlád. vyhl. č. 236/1954 Ú. l., o bytovém hospodářství národních výborů apod.

Uvedená kritéria jsou ovšem zvýšenou měrou významná pro posouzení otázky rozsahu nároku na slevu z úplaty z hlediska její přiměřenosti. Zde je zvláště důležité při konkrétním řešení jednotlivých sporů pečlivě zkoumat všechny příčiny toho, že pronajímatel vynaložením nutných nákladů ve smyslu

§ 3 vyhlášky nedokázal zajistit nájemníkům teplo v rámci dodávkových norem. Je nasnadě, že při stanovení přiměřenosti této slevy je třeba na jedné straně přihlížet k případné vně pronajímatelově na tom, že v domě nebo v některých bytech nebylo dosaženo tepla podle dodávkových norem (např. neodborné topení, neodstranění závad na topném systému apod.), na druhé straně je však třeba vždy brát náležitý zřetel i na příčiny, jejichž odstranění nebylo podle okolností případu v jeho moci. Všechny tyto subjektivní i objektivní momenty mají tedy význam pro stanovení rozsahu nároku na slevu z úplaty z hlediska přiměřenosti této slevy, nikoliv však pro posouzení důvodnosti nároku samotného, který – jak již bylo uvedeno – zásadně nájemci přísluší ve všech případech, kdy dodávání tepla neodpovídalo dodávkovým normám. Sleva z úplaty by nemohla být – se zřetelem k ustanovením § 450 odst. 2 a § 237 odst. 1 obč. zák. – nájemci vůbec přiznána jedině v tom případě, kdyby se nedostatky v dodávce tepla vyskytovaly jen občas nebo jen v malé rozsahu, takže po uvážení všech rozhodných okolností a skutečností by přicházela v úvahu jen v nepatrné výši.

Při posuzování nároku na přiměřenou slevu z úplaty z důvodů nedostatečné dodávky tepla je třeba mít dále na zřeteli, že o vadu díla ve smyslu § 450 obč. zák. půjde jenom tehdy, jestliže dodávání tepla soustavně pod dodávkové normy je přímým důsledkem nedostatků v topném systému samotném (kotelna a rozvodné zařízení) nebo ve vlastním provozu ústředního (dálkového) topení. Podle toho nejde o vadu díla a nájemci nemohou uplatňovat nárok na slevu z úplaty podle ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za vady díla, jestliže dodávání tepla soustavně pod dodávkové normy bylo způsobeno skutečnostmi, které s funkcí topného systému nebo s jeho provozem bezprostředně nesouvisí (např. nedostatečná tepelná izolace vytápěných místností, špatné těsnění oken v těchto místnostech, vadnost oken apod.). V těchto případech vytápění místnosti ústředním topením nebylo samo o sobě vadné a dosažení výsledku sledovaného smlouvou o dílo bylo zmařeno toliko z příčin, jež se již vymykají vlastnímu provozu topného systému, kterým je dům vybaven; v takovýchto případech nejde již ostatně o vadu, která se vyskytovala v době plnění (§ 225 obč. zák.), a již z toho důvodu by o odpovědnost za ní nepřicházela v úvahu. Uvedené skutečnosti mohou ovšem sloužit jako podklad pro vznik nároku na slevu z nájemného ve smyslu § 396 obč. zák.

Je-li v domě dodáváno teplo, avšak do některých bytů zařízených na ústřední vytápění teplo dodáváno není, nejsou nájemníci těchto bytů povinni platit úplatu za dobu, po kterou jim topeno nebylo, přičemž výše takového odpočtu z úplaty na jednotlivé nájemce připadající může být určena popřípadě i přiměřeným použitím § 5 vyhlášky. Přiměřená sleva přísluší i v případech, kdy teplo není dodáváno pouze do části bytu (např. jenom do některých místností). Povinnost zaplatit úplatu podle § 4 vyhlášky zůstává však nedotčena, jestliže nájemce neodebíral teplo z příčin, vězících výlučně v jeho osobě, pokud dodávka tepla do jeho bytu byla plně zajištěna.

Všechno to, co dosud bylo uvedeno v souvislosti s vadnou nebo nedostatečnou dodávkou tepla, platí obdobně i pokud se týká podstatných nedostatků v dodávce teplé vody do bytů, vybavených takovýmto zařízením.

Byl-li provoz ústředního topení trvale nebo na delší dobu zastaven, ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za vady nepřichází v úvahu; případné nároky nájemců vůči pronajímateli se řídí ustanoveními § 337 a násl. obč. zák. o náhradě škody, popřípadě § 261 a 334 téhož zákona o zaviněné a nezaviněné nemožnosti splnění. Kromě toho může tato skutečnost založit nárok na slevu z nájemného ve smyslu § 396 obč. zák.

Nárok na slevu z úplaty je třeba uplatnit ve lhůtách, stanovených pro uplatnění z odpovědnosti za vady. Předpokladem uplatnění tohoto nároku je splnění oznamovací povinnosti podle § 231 obč. zák. (bez zbytečného odkladu). Jinak je třeba nárok uplatnit ve lhůtě šestiměsíční, stanovené v § 235 obč. zák. jako lhůta preklusivní. Po uplynutí této lhůty je možné nárok na slevu z úplaty uplatňovat jen námitkou, a to za předpokladů, stanovených v § 236 cit. zák.

Šestiměsíční lhůta počíná běžet dnem, kdy nájemce obdržel vyúčtování úplaty ( § 11 až 13 vyhlášky), neboť teprve z něho mohl seznati, zda pronajímatel přihlédl k té skutečnosti, že vytápění bytu neodpovídalo dodávkovým normám a bylo tudíž vadné.

Ze všeho tedy vyplývá, že v souzené věci žalobní nárok vzhledem k námitkám žalovaného - měl být posuzován z toho hlediska, zda a v jakém rozsahu přísluší žalovanému nárok na přiměřenou slevu z úplaty za dodávku tepla a teplé vody v kritickém topném období. Je nasnadě, že tento nárok by žalovanému nepřislušel, i kdyby jinak předpoklady § 450 odst. 1 obč. zák. byly zde dány, jestliže žalovaný nesplnil svou oznamovací povinnost ve lhůtách stanovených v § 235 a § 236 obč. zák.

Z těchto hledisek však mohly soudy věc vůbec nezkoumaty, neboť vycházely z mylného předpokladu, že proti žalobnímu nároku uplatňuje žalovaný k započtení vzájemnou pohledávku na poměrnou slevu z nájemného za užívání předmětného bytu, ačkoliv podle obsahu spisu obžalovaný v tomto směru během řízení žádný projev směřující k započtení, neučinil.

Bylo ovšem povinností soudů žalovaného o této možnosti poučit ( § 7 o. s. ř.). Jak již bylo shora dovozeno, nárok na slevu z nájemného konkuruje s nárokem na slevu z úplaty za ústřední topení, takže může vzniknout neodvisle od tohoto nároku, popřípadě i vedle něho. Pokud by tedy neobstála námitka žalovaného proti žalobní pohledávce, že mu přísluší nárok na přiměřenou slevu z úplaty, např. z toho důvodu, že tento jeho nárok je prekludován uplynutím shora uvedených zákonných lhůt, stanovených k jejímu uplatnění, mohla by být zkoumána důvodnost žalobní pohledávky z toho hlediska, zda nezanikla započtením vzájemní pohledávky žalovaného na poskytnutí slevy z nájemného; to ovšem jen za předpokladu, že by žalovaný skutečně učinil projev směřující k započtení ( § 236 obč. zák.) a po procesní stránce vznesl proti žalobní pohledávce kompenzační námitku ve smyslu § 422 o. s. ř.

Pokud se pak týče otázky, zda a za jakých podmínek má uživatel bytu nárok na slevu z nájemného z toho důvodu, že do jeho bytu zařízeného na ústřední vytápění a dodávku teplé vody nebo do části bytu bylo dodáváno teplo (teplá voda) soustavně pod dodávkové normy, popřípadě nebylo dodáváno vůbec, je třeba předně uvést, že nárok na slevu z nájemného ze shora uvedeného důvodu nájemce zásadně má. Na rozdíl od nároku na slevu z úplaty za topení jakožto nároku z odpovědnosti za vady díla podle § 450 a § 225 a násl. obč. zák., opírá se nárok na slevu z nájemného o ustanovení § 395 a § 396 téhož zákona, podle kterých předpokladem tohoto nároku je skutečnost, že nájemce pro mimořádné události nebo vady věci jím nezaviněné mohl užívat najaté věci jen omezeně. Uvedená ustanovení vycházejí z předpokladu, že nájemní smlouva je založena na zásadě ekvivalence plnění, a že proto v případě podstatného porušení této ekvivalence je třeba přizpůsobit nájemné sníženému užítku, resp. jakmile užitek zcela odpadl, že je spravedlivé vůbec nájemné prominout, jestliže k tomu došlo na základě určitých skutečností. U nájmu bytů mají ovšem ustanovení § 395 a § 396 obč. zák. význam jen z hlediska nároku na slevu z nájemného, kdežto úplné prominutí nájemného nepřichází praktický v úvahu, neboť dokud nájemce nevyklidí úplně svůj byt, užívá jej vždy alespoň omezeně, přinejmenším pro uskladnění nábytku.

Toto stanovisko má svůj základ především v ustanovení § 389 obč. zák., podle kterého je nájemce oprávněn užívat najaté věci podle smlouvy, a pokud smlouva o tom neustanovuje, přiměřeně povaze a určení věci. Jestliže si nájemce najal byt jakožto byt ústředně (dálkově) vytápěný, pak je samozřejmé a plyne z povahy věci, že se byt může užívat v zimě jen za předpokladu, že bude řádně vytápěn. Přitom je nerozhodné, zda se strany pronajímatele byla učiněna všechna opatření na vytápění bytu, či z jakých důvodů vytápění bytu nebylo natolik intenzivní, že se předmět nájmu nemohl užívat v celém rozsahu. Pro uplatnění nároku na slevu z nájemného nerozhoduje objektivní skutečnost, zda nájemce může bytu užívat jenom omezeně, takže okolnost, zda k tomu došlo zaviněním nebo bez takového zavinění pronajímatele bytu, je pro tento nárok nájemce nerozhodná. Jestliže tedy dodávka tepla do bytu neodpovídá dodávkovým normám, stanoveným v § 15 vyhlášky, a

v důsledku toho dojde k omezení možnosti užívání bytu, je tím narušeno jedno ze základních práv nájemce na užívání předmětu nájmu a nastanou následky normované v § 395 a § 396 obč. zák.

Jak již bylo uvedeno, nárok na slevu z nájemného opírá se konkrétně o ustanovení § 395 obč. zák. Z těchto ustanovení zároveň vyplývá, že sleva z nájemného se má poskytovat pouze tehdy, jde-li o podstatné anebo citelné snížení možností užívání bytu. Tato zásada není sice výslovně vyjádřena u nájmu bytů, podává se však z celkového účelu tohoto ustanovení. Podle toho při nedodržení dodávkových norem topení bude třeba vždy individuálně zkoumat, zda nájemce bytu nemohl skutečně využívat bytu obvyklým způsobem (přiměřeným). Tato podmínka nebude zřejmě splněna, jestliže se bude jednat o poměrně malé (nepatrné) nedodržení dodávkových norem, kdy sice není v bytě vždy docíleno předepsané teploty, přesto však nájemce mohl bytu užívat obvyklým způsobem.

Jinak, pokud se týká rozsahu tohoto nároku, vymezuje jej zákon tak, že jde o poměrnou slevu z nájemného, na rozdíl od nároku na slevu z úplaty ve smyslu vyhlášky, jehož obsah je vymezen tak, že sleva má být přiměřená. Tato formulace spolu se skutečnostmi uvedenými v § 395, jakožto předpoklady nároky na prominutí a slevu z nájemného, svědčí rovněž o tom, že pro posouzení důvodnosti tohoto nároku jsou rozhodující jen objektivní hlediska.

Při posuzování rozsahu nároku na slevu z nájemného z hlediska § 396 obč. zák. je třeba přihlídnout ke všem skutečnostem a okolnostem, jež mají význam pro stanovení slevy v takové výši, aby v poměru k celkovému nájemnému odpovídala majetkové újmě, kterou nájemce utrpěl v důsledku toho, že mohl bytu užívat jen omezeně.

Z hlediska nároku na slevu z nájemného je ovšem nerozhodné, zda soustavné dodávání tepla pod dodávkové normy bylo jen důsledkem nedostatků v topném systému a provozu ústředního topení, nebo zda bylo zapříčiněno též nedostatky, jež se týkají pouze místností, do kterých je teplo dodáváno (nedostatečná tepelná izolace, špatné těsnění okem apod.), protože v obou případech půjde o porušení objektivní povinnosti udržovat byt v užitelném stavu vlastním nákladem pronajímatele (§ 388).

Vzhledem k některým odchylným názorům je třeba ještě uvést, že uplatnění nároků na slevu z nájemného podle § 395 a § 396 obč. zák. nevylučuje případný nárok nájemce na náhradu škody podle ustanovení § 337 a násl. obč. zák. (např. z důvodu, že při náhradním vytápění elektřinou nebo plynem vznikly nepřiměřené vysoké náklady), ani jeho právo odstoupit od smlouvy podle § 403 obč. zák. Nárok na slevu z nájemného nelze ovšem uplatňovat, jestliže nájemce neoznámil pronajímateli bez zbytečného odkladu závadu v topení, z níž svůj nárok odvozuje (§ 390 odst. 1 obč. zák.).

V této souvislosti je třeba ještě poukázat na ustanovení § 397 odst. 1 obč. zák., které pod sankcí zániku nároku stanoví povinnost nájemce, který se chce domáhat slevy z nájemného, bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli událost, která zakládá jeho nárok. Pojem „bez zbytečného odkladu“ není v § 390 a § 397 obč. zák. blíže vymezen, a proto se určuje podle okolností konkrétního případu.

Nárok na slevu z nájemného je třeba uplatnit u soudu v obecné tříleté promlčecí lhůtě, jejíž počátek je třeba vázat na splatnost toho či onoho nájemného, u kterého se žádá poměrná sleva.

Na závěr je ještě třeba k této problematice uvést, že všechno to, co zde bylo řečeno v souvislosti s ústředním (dálkovým) topením, platí obdobně i v případě, že do bytu není soustavně dodávána teplá voda, ačkoliv jde o byt vybavený k tomuto účelu příslušným zařízením.

Z těchto úvah zároveň vyplývá další pochybení soudů, spočívající v tom, že přiznaly žalovanému nárok na přiměřenou slevu, jejíž výši stanovily volnou úvahou na 20 %, ačkoliv se zde mohlo jednat toliko o poměrnou slevu z nájemného, jejíž výše musí odpovídat majetkové újmě, kterou žalovaný

utrpěl v důsledku toho, že mohl bytu užívat jen omezeně.

Nelze dále souhlasit s názorem soudů obou stupňů, že žalovaný splnil oznamovací povinnost podle § 397 odst. 1 obč. zák. již tím, že závady ve vytápění bytu oznámil domovní komisi. Podle ustanovení § 19 vyhl. č. 236/1954 Ú. l. a § 14 vyhl. č. 197/1957 Ú. l. je domovní komise (důvěrník) jenom zástupcem obyvatel domu a zároveň zprostředkuje styk domovní správy (pronajímatele) s nimi, takže žalovaný nesplnil svou oznamovací povinnost podle § 397 odst. 1 obč. zák. tím, že ohlásil událost, zakládající nárok na slevu z nájemného, domovní komisi (důvěrníku), pokud nebude zjištěno, že domovní komise (důvěrník) bez zbytečného odkladu tuto událost oznámila pronajímateli.

Odvolacímu soudu je třeba ovšem přisvědčit, pokud neuznal za opodstatněnou námitku žalobcovu, že žalovaný nemůže svůj dluh z titulu nedoplatku úplaty za ústřední topení uhradit započtením své pohledávky z titulu slevy z nájemného za státem, protože takovéto započtení je prý nepřípustné podle ustanovení § 19 vl. nař. 81/1958 Sb., o správě národního majetku. Žalobce tu zřejmě přehlíží, že jako operativní správce předmětného domu se samostatnou právní subjektivitou stává se sám věřitelem i dlužníkem pohledávek a závazků vzniklých z hospodaření se svěřeným domovním majetkem, jak to vyplývá z ustanovení § 8 a § 9 zák. č. 73/1959 Sb. o místním hospodářství. Pokud se tedy týká případného nároku žalovaného na poskytnutí slevy z nájemného, šlo by o pohledávku, kterou lze uplatňovat kompenzačně proti pohledávce pronajímatele, ať již z titulu nájemného nebo z titulu úplaty za ústřední topení, neboť zde by byl splněn jeden z hlavních předpokladů stanovených zákonem pro započtení, tj. vzájemnost pohledávek směřujících k plnění stejného druhu. Totéž by se týkalo případného vzájemného nároku žalovaného na náhradu škody.

Vzhledem ke kolísavosti soudní praxe ve sporech, týkajících se nároků na slevy z úplaty, za ústřední vytápění a za dodávku teplé vody, je třeba se ještě zabývat otázkou, zda a jaké nároky může nájemce bytu uplatňovat proti pronajímateli, bylo-li teplo (teplá voda) dodáváno v mezích dodávkových norem, stanovených v § 15 odst. 1 a 2 vyhlášky, má-li nájemce za to, že vyúčtování úplaty neodpovídá ustanovením § 3 a § 4 téže vyhlášky.

Bylo-li teplo dodáváno v mezích dodávkových norem, pak to znamená, že výsledek smlouvou o dílo, sledovaný, byl skutečně dosažen, že pronajímatel splnil ze své strany závazek, jenž mu z této smlouvy vyplynul a přísluší mu proto ve smyslu § 457 obč. zák. odměna, jejíž výše je vymezena ustanoveními § 3 a § 4 vyhlášky. Podle těchto ustanovení výše odměny (úhrn úplat v celém domě) nesmí přesahovat součet nutných nákladů, jimiž jsou jen takové náklady, které byly v konkrétním případě technicky a ekonomicky skutečně nutné a odpovídají proto nutným nákladům při řádném a hospodárném provozu topného systému. Zda pronajímatel dodržel ustanovení vyhlášky a zda do úhrnu úplat zahrnul skutečně jen náklady nutné v uvedeném smyslu, je otázka skutková. Jestliže pronajímatel podle zjištění vyúčtoval víc, než mohl podle vyhlášky účtovat, nemůže to jít k tíži nájemců.

Je-li otázka věcné správnosti vyúčtování úplaty otázkou skutkovou, pak to zároveň znamená, že ve sporech, týkajících se zaplacení nedoplatku nebo vrácení přeplatku úplaty bude třeba řízení zaměřit hlavně na zajištění, zda náklady odpovídají ustanovení § 3 vyhlášky a zda vzhledem ke všem okolnostem lze je považovat za náklady nutné. Výdajové položky, vykazané ve vyúčtování úplat, o nichž bude v řízení zjištěno, že nejsou nutnými náklady ve smyslu § 3 vyhlášky, nemohou být pojaty do úhrnu úplat v celém domě, z něhož se vychází při výpočtu výše úplaty, připadající na jednotlivé nájemce, a to bez ohledu na to, zda tyto výdaje vznikly zaviněním pronajímatelovým nebo bez jeho zavinění.

Za strany nájemců může se tedy prakticky jednat pouze o námitky proti výpočtu úplat v celém domě z hlediska neodůvodněnosti výše tzv. nutných nákladů. Při řešení konkrétních námitek v tomto směru půjde tedy především o správný výklad pojmu „nutných nákladů“, které jsou zpravidla v

jednotlivých domech různé (vzhledem k rozdílné kapacitě a technickému stavu kotelny, vytápěné ploše, systému rozvodového apod.). Při posouzení nutnosti a odůvodněnosti těchto nákladů bude proto třeba vycházet vždy z objektivních technických a ekonomických podmínek v konkrétním případě. Podle toho nelze např. vyloučit, aby náklady, které by se v jednom domě vůbec nevyskytovaly, nebo byly tam považovány za náklady neodůvodněné, byly v jiném domě téhož pronajímatele uznávány za náklady nutné, anebo aby v určitém topném období byly jako nutné uznávány i takové náklady, které se v předcházejícím topném období vůbec nevyskytovaly.

Podle těchto úvah nejsou tedy nájemci v žádném případě povinni zaplatit nadměrné náklady v těch případech, kdy nadměrnost byla zřejmě způsobena zaviněním pronajímatelovým (neodborné topení, špatné hospodaření s palivem, opomenutí některých povinností zaměstnanci bytové organizace, špatná údržba topného systému apod.). Takovéto nadměrné náklady nemohou být nikdy nutnými náklady ve smyslu § 3 vyhlášky a nemohou proto jít na vrub nájemcům. Naproti tomu u zvýšených nákladů, které byly způsobeny například objektivními příčinami, bude třeba v každém konkrétním případě pečlivě zkoumat, zda byly vzhledem ke všem okolnostem nutné i se zřetelem k objektivním technickým a ekonomickým podmínkám v konkrétním domě a vadném topném období. Tyto skutečnosti budou důležitým kritériem pro posouzení, zda vyšší náklady byly opravdu nutné k tomu, aby pronajímatel mohl dodat do bytů teplo v mezích dodávkových norem.

K tomu je třeba ještě dodat, že z hlediska dokazování nájemcem tvrzené skutečnosti, že pronajímatel pojal do vyúčtování úplat i takové náklady, jež ve smyslu § 3 vyhlášky nejsou náklady nutnými, bude mít vždy značně význam i otázka, jak se v průběhu topného období prakticky projevila spolupráce a součinnost pronajímatele a nájemců v duchu ustanovení § 14 vyhlášky. Toto ustanovení dává totiž nájemcům širokou možnost sledovat, usměrňovat a zejména kontrolovat provoz ústředního topení již v průběhu topného období, účinněji se podílet osobně nebo svými zvolenými zástupci (domovní komise, domovní důvěrníci) na hospodaření s palivou, společně řešit zjištěné závady, včasnými opatřeními předcházet možným poruchám a komplikacím a tak vhodně přispívat ke z hospodárnění provozu, snižování nákladů a tím i ke snížení úplaty za dodávku tepla.

Nároky na zaplacení nedoplatků nebo vrácení přeplatků, vyplývajících z rozdílu mezi součtem zaplacených záloh a správnou výší úplaty, je třeba uplatňovat u soudu (žalobou nebo kompenzační námitkou ve smyslu § 422 o. s. ř.) v obecné tříleté promlčecí lhůtě, která počíná běžet dnem jejich splatnosti ( § 12 odst. 2 vyhlášky), nejpozději však dnem 15. srpna po uplynutí topného období, což lze dovodit z ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky.

Pokud tedy soudy v projednávané věci zamítly žalobu z toho důvodu, že považovaly žalobní pohledávku za zaniklou započtením vzájemné pohledávky žalovaného z titulu slevy z nájemného, aniž zkoumaly, zda jsou zde splněny hmotně právní a i procesně právní předpoklady tohoto započtení, porušily tím zákon v ustanoveních § 1 odst. 2, § § 59, 88 odst. 2, § § 93, 177 odst. 1, 422 o. s. ř., ve spojitosti s § 326 a § 397 odst. 1 obč. zák.