

# Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16.07.1981, sp. zn. Cpj 164/80, ECLI:CZ:NS:1981:CPJ.164.1980.1

**Číslo:** 4/1983

**Právní věta:** K dalším otázkám rozhodování soudů o úhradě za služby spojené s užíváním bytů /1/

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 16.07.1981

**Spisová značka:** Cpj 164/80

**Číslo rozhodnutí:** 4

**Číslo sešitu:** 2-3

**Typ rozhodnutí:** Zpráva

**Hesla:** Byt, Družstvo stavební bytové, Hospodaření s byty, Neoprávněný majetkový prospěch, Právo osobního užívání bytu, Promlčení, Řízení před soudem, Služby, Úroky, Ústřední vytápění, Vodné

**Předpisy:** 197/1957 Ú.l. § 3

§ 10

§ 101

§ 11

§ 112

§ 12

§ 120 40/1964 Sb. § 74

§ 134b

§ 15

§ 154

§ 158

§ 16 140/1978 Sb. 144/1978 Sb. 154/1978 Sb. 140/1979 Sb.

§ 16 94/1963 Sb. § 21 99/1963 Sb. § 6

§ 168

§ 169

§ 170

§ 171

§ 181

§ 186

§ 222

§ 4

§ 452 45/1964 Sb. § 10 60/1964 Sb. § 2

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Služby spočívající v dodávce tepla a teplé vody 2)

Jak vyplývá z ustanovení § 15 vyhlášky č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, platí se úhrada za tyto služby podle zvláštního předpisu, kterým je vyhláška č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), o úplatě za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody [doplněná a změněná vyhláškou č. 2/1958 Ú. l. (Ú. v.)].

### 1. Rozsah platnosti vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.)

a) Ustanovením vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se řídí úplata, kterou za dodávku tepla a teplé vody platí jednotliví uživatelé bytů vlastníku domu [ § 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.)]. Podle této vyhlášky se tedy stanoví platby za zmíněnou službu ve všech případech, kdy je byt obýván na základě práva osobního užívání podle ustanovení § 152 a násl. o. z. a kdy jde o byt v domech ve správě organizací bytového hospodářství, ve správě místního národního výboru, ve vlastnictví lidových bytových družstev a jiných družstev než stavebních bytových družstev, ve vlastnictví společenských organizací nebo v soukromém vlastnictví občanů ( § 493 o. z., § 3 vyhlášky č. 60/1964 Sb.).

Zvláště je třeba zdůraznit, že se vyhláška vztahuje i na podnikové byty, protože ustanovení § 14 a § 24 vyhlášky č. 94/1959 Ú. l. (Ú. v.), z nichž se dovozovalo, že její úprava na zmíněné byty nedopadá, byla zrušena ustanovením § 21 písm. d) vyhlášky č. 60/1964 Sb. a vyhláškou č. 191/1964 Sb. (v tomto směru nelze proto nadále vycházet ze závěru obsaženého v prvním odstavci na str. 54 původního znění rozhodnutí uveřejněného pod č. 14/1964 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Vyhláška č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se vztahuje dále i na všechny ostatní případy, kdy je byt v domech uvedených správců či vlastníků obýván užívacím právem dovozeným z jiných právních důvodů, než je osobní užívání bytu, a to např. právem na bydlení podle ustanovení § 186 o. z. po zrušení práva osobního užívání bytu nebo právem věcného břemene.

Vyhláška č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) upravuje vždy jen úplatu za dodávku tepla a teplé vody ve vztahu mezi subjekty užívacího vztahu; je přitom nerozhodné, zda vlastník domu (správce domu) je sám dodavatelem, nebo zda sám teplo a teplou vodu odebírá (např. z ústřední teplárny, kotelny jiného domu apod.).

b) Vyhláška č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se nevztahuje na případy, kdy jsou teplo a teplá voda dodávány uživatelům bytu přímo jinou organizací než správcem či vlastníkem domu; tyto případy (půjde v nich o občanskoprávní vztah) bude třeba posoudit podle ustanovení § 222 a násl. o. z. o službách.

Vyhláška se nevztahuje rovněž na případy, kdy je byt, do něhož je teplo a teplá voda dodávána, obýván bez právního důvodu nebo protiprávně. Správce či vlastník domu tu bude svůj nárok na zaplacení dodané služby uplatňovat z důvodu neoprávněného majetkového prospěchu získaného plněním bez právního důvodu podle ustanovení § 452 o. z.

Ve smyslu ustanovení směrnic Ústřední rady družstev č. 11966 o rozúčtování úhrady za dodávku tepla a teplé vody v domech stavebních bytových družstev (uveřejněných v částce 1/1966 Věstníku ÚRD) a směrnic Českého svazu bytových družstev č. 16/1976 pro stanovení náhrady za užívání bytu a místnosti nesloužící k bydlení a za služby s tímto užíváním spojené (uveřejněných v č. 12/1976 Zpravodaje ČSBD) /3/ se vyhláška nevztahuje rovněž na dodávku tepla a teplé vody v domech stavebních bytových družstev.

Podle výslovného znění ustanovení § 2 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se vyhláška nevztahuje na domy určené pro přechodné ubytování a na svobodárny i internáty, na byty pronajímané Správou služeb diplomatickému sboru a na domy, byty nebo jiné místnosti určené ministerstvem vnitra 4) nebo národním výborem. Protože dosud nebyly vydány citovanou vyhláškou

předpokládané předpisy, nutno dojít k závěru, že ve všech těchto případech se upravuje výše úplaty dohodou; nedojde-li k dohodě, rozhodne o výši úplaty národní výbor [ § 2 odst. 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), § 156 o. z.].

Ustanoveními vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se neřídí úplata za dodávku tepla a teplé vody do bytů v rodinných domcích, u nichž podle výslovného znění § 16 vyhlášky č. 60/1964 Sb. platí dohoda sjednaná mezi vlastníkem rodinného domku v osobním vlastnictví a uživatelem bytu v něm. Toto ustanovení je nutno považovat za pozdější právní úpravu, která ruší ustanovení § 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.). V případě, že se uživatel bytu s vlastníkem nedohodnou, rozhodne i v těchto případech o výši úplaty národní výbor podle ustanovení § 20 vyhlášky č. 60/1964 Sb. (viz č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 130). Při úvaze, zda si tuto otázku může soud v řízení posoudit jako otázku předběžnou, je třeba vycházet ze závěrů vyjádřených v rozhodnutí uveřejněném pod č. 41/1970 Sbírky soudních rozhodnutí.

## 2. Stanovení výše úplaty za dodávku tepla a teplé vody

V soudních sporech, jejichž předmětem je nárok ze služby poskytované dodávkou tepla a teplé vody, se ve většině případů řeší otázky výše úplaty. Ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) se nejprve stanoví úhrn úplat v celém domě za topné období, tj. od 1. května do 30. dubna následujícího roku, rovnající se nutným nákladům, které správce (vlastník) domu vynaložil na ústřední (dálkové) vytápění a dodávku teplé vody (pokud národní výbor zcela výjimečně ve smyslu ustanovení § 3 odst. 5 citované vyhlášky nestanoví, že se nutné náklady rovnají průměru nákladů vynaložených toutéž bytovou organizací ve dvou nebo více jejich domech). Teprve po stanovení úhrnu úplat nutných nákladů se rozvrhne úplata na jednotlivé uživatele bytů a místností.

### a) Nutné náklady

Nutné náklady, jejichž úhrn se pak podle ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) rozvrhuje na jednotlivé uživatele bytů (místností) v domě, tvoří náklady bezprostředně souvisící s výrobou a dodávkou tepla a teplé vody, jejichž výčet je taxativně v odstavci 2 citovaného ustanovení uveden. U ústředního topení sem patří cena spotřebovaného paliva včetně nákladů na jeho dovoz a skládku, cena odebrané elektrické energie pro motorický pohon zařízení pro výrobu tepla a ohřívání vody, mzda (odměna) vyplacená v souladu se mzdovými předpisy za obsluhu topného zařízení (s výjimkou prémie za spalování méně hodnotných paliv) a pojistné nemocenského pojištění topičů.

aa) Pokud jde o cenu paliva nemůže se soud spokojit jen s předloženými fakturami zaplacenými na jeho odběr, protože do nutných nákladů lze zahrnout jenom spotřebované palivo. Musí si proto obstarat výkazy o spotřebě paliva, které by měly navazovat na doklady účetní a operativně technické evidence. Správná je praxe, když k tíži bytové organizace (vlastníka domu) jsou ztráty na palivu způsobené krádeží, manipulací s ním atd.

bb) U ceny elektrické energie jde o cenu elektriny spotřebované pro provoz všech zařízení sloužících provozu topného systému. Za nutné náklady je třeba uznat i cenu elektrické energie spotřebované na provoz elektrického boileru, sloužícího k výrobě teplé vody, za předpokladu, že je zajištěn odběr podle výhodné sazby nočního proudu a že se tohoto nákladnějšího zařízení užívá jen proto, že výrobní zařízení uvedené v § 3 odst. 2 bod 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) je mimo provoz pro překážky na straně bytové organizace.

Správně proto okresní soud v Novém Jičíně pod sp. zn. 7 C 308/79 uznal za nutný náklad hodnotu elektrického proudu spotřebovaného boilerem na výrobu teplé vody, počítanou podle sazby pro tzv. noční proud, a neuznal cenu, kterou bytová organizace zaplatila za denní provoz tohoto zařízení, jež bylo povoleno jen pro noční chod.

Za odůvodněný lze rovněž považovat závěr okresního soudu v Jablonci nad Nisou, který pod sp. zn. 7 C 488/79 uznal za nutné ty náklady, které by odpovídaly výrobě teplé vody zařízením, jež bylo mimo provoz zaviněním bytové organizace, a nepřiznal zvýšené náklady, které si vyžádala výroba teplé vody nákladnějším zařízením na elektrickou energii.

Do nutných nákladů nelze započíst elektrickou energii spotřebovanou pro osvětlení kotelny apod. Nedojde-li k dohodě mezi bytovou organizací (vlastníkem domu) a uživateli bytů o výši spotřebované elektrické energie tam, kde není samostatný počítač, rozhodne o výši tohoto nutného nákladu místní národní výbor [ § 3 odst. 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.)]; soud proto není oprávněn tuto výši ani odhadem ani na základě znaleckého posudku v rozhodnutí stanovit pro nedostatek pravomoci.

cc) Ze znění ustanovení § 3 odst. 2 bod 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) vyplývá, že do nutných nákladů patří jen mzda (odměna) za obsluhu topného zařízení a nikoliv za jiné práce, které případně topič vykonává (např. provádění oprav topného systému apod.); je nerozhodné v jakém pracovněprávním vztahu je obsluhující personál k bytové organizaci (pracovní poměr, dohoda o pracích konaných mimo pracovní poměr apod.). Koná-li topič kromě obsluhy topného systému pro bytovou organizaci ještě jiné práce než obsluhu topného systému, musí soud zjišťovat, kolik z celkové pracovní doby připadá na výkon prací, za něž byla poskytnuta úplata, která je součástí nutných nákladů.

dd) Stejně je třeba v těchto případech postupovat při zápočtu pojistného nemocenského pojištění topiče. Od účinnosti vyhlášky č. 60/1964 Sb., tj. od 1. 10. 1964, není již součástí nutných nákladů úplata za odvoz popela, protože podle ustanovení § 2 citované vyhlášky je už tato úhrada obsažena v úhradě za užívání bytu. Stejně tak ve smyslu téhož ustanovení nemohou být součástí těchto nutných nákladů platby za čištění komínů, které jsou rovněž zahrnuty v úhradě za užívání bytu. Součástí nutných nákladů na dodávku tepla jsou ovšem jiné kominické práce, které vyžaduje provoz ústředního topení. 5)

ee) V případě, že teplo a teplá voda je dodávána z dálkových zdrojů, započte se do nutných nákladů namísto ceny paliva cena odebraného tepla a teplé vody. Tuto cenu fakturuje dodavatel odběrateli (vlastníku či správci domu) měsíčními sběrnými fakturami podle cenových předpisů (pro případ, kdy je teplo a teplá voda určena pro spotřebu obyvatelstva, je jím výměr Ústřední správy energetiky a Ústřední správy místního hospodářství č. 20/1965, uveřejněný v částce 16-17/1965 Provozního zpravodajství ministerstva vnitra pro místní hospodářství a doplněný výměry Federálního cenového úřadu č. 387107) 1976 a č. 2137/07.1/79). Tam, kde se teplo a teplá voda odebírá nikoliv z dálkových zdrojů, ale z cizí kotelny, platí pro stanovení ceny, kterou platí za tyto dodávky bytová organizace, směrnice bývalé Ústřední správy místního hospodářství č. j. VII/2-2134/64, uveřejněné v částce 19-20/1965 zmíněného Provozního zpravodajství. Uživateli bytů se však vždy stanoví náhrada podle vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.).

ff) Rozhodnutím uveřejněným pod č. 14/1964 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a zhodnocovací zprávou uveřejněnou pod č. 14/1978 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek byla soudní praxe usměrněna tak, aby považovala zjištění nutných nákladů za otázku skutkovou a aby ve sporech o zaplacení nedoplatků či vrácení přeplatku bylo řízení zaměřeno na zjištění, zda vynaložené a uplatněné náklady skutečně odpovídají znění ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) a zda skutečně jde o takové náklady, které byly v konkrétním případě technicky a ekonomicky nevyhnutelné pro řádný a hospodárný provoz topného systému. Soudy vycházejí správně ze zásady, že uživatelé bytů nejsou povinni platit nadměrné náklady, jejichž vydání bylo způsobeno zaviněným jednáním či opomenutím bytové organizace (vlastníka domu), projevujícím se neodborným topením, špatným hospodařením s palivem, nedbalým výkonem povinností ze strany pracovníků organizace, nedostatečnou údržbou topného systému apod.

Je proto třeba souhlasit s rozhodnutím obvodního soudu pro Prahu 9 ve věci sp. zn. 3 C 258/78, který pod nutné náklady nezahrnul cenu ekonomicky neodůvodněné nadspotřeby paliva, s rozhodnutím městského soudu v Brně ve věci sp. zn. 13 C 160/77, který neuznal za nutný náklad, jenž byl vynaložen na výrobu páry, která potom unikala vadným potrubím, i s rozhodnutím okresního soudu v Ostravě ve věci sp. zn. 35 C 27/79, který nepovažoval za nutný náklad spočívající v ceně paliva, jež bylo spotřebováno na výrobu tepla ve dnech, kdy se podle ustanovení § 15 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) nemělo topit, protože průměrné venkovní teploty neklesly po dobu tří dnů po sobě jdoucích pod 12 stupňů Celsia.

Není však v souladu s požadavkem zajištění řádného poskytování služeb spojených s bydlením, jestliže se skutečnost, že v bytech je soustavně větší průměrná teplota než 18 stupňů Celsia, posoudí jako „přetápění“, a tedy nevhodné nakládání s palivem s následným nepřiznáním požadovaných nákladů v plné výši jen z tohoto důvodu, nebo se obdobně hodnotí, když je teplá voda dodávána častěji než 3 dny v týdnu. Zde je nutno vzít na zřetel to, že dodávkové normy uvedené v § 15 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) stanoví minimální hodnoty dodávky (srov. „nejméně“) a že průměrná teplota v bytech kolem 20-22 stupňů Celsia a denní dodávka teplé vody je optimální stav a náklady na ně vynaložené je třeba považovat za náklady nutné ve smyslu ustanovení § 3 citované vyhlášky. Vynakládání nákladů na to, aby bylo docíleno v bytech vyšších teplot, přičemž je třeba větrat, zavírat přívod topení atd., je pak namísto hodnotit jako nevhodný provoz topného systému a vyvodit z toho důsledky k tíži organizace. Ustanovení § 16 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) o odchylkách od dodávkových norem není právním předpisem, za jehož formální nedodržení lze v každém případě uvalit sankci v podobě nepřiznání vynaložených nákladů. Ze stejných zásad vychází i směrnice č. 15/1980 federálního ministerstva paliv a energetiky, uveřejněná v částce 3-4/1980 Provozního zpravodajství ministerstva vnitra ČSR pro místní hospodářství. Tato směrnice stanoví racionální využívání tepelné energie při vytápění a dodávce teplé vody v souladu s normou ČSN 06 0210, s přihlédnutím ke směrnici hlavního hygienika ČSR č. 46/1978 (uveřejněnou v Hygienických předpisech ministerstva zdravotnictví ČSR, sv. 39/1978) a k závaznému opatření č. 7/1978 hlavního hygienika SSR (uveřejněnému ve Věstníku ministerstva zdravotnictví SSR, částka 7-9/1978). V článku II/I těchto směrnic se výslovně uvádějí teploty v obytných místnostech mezi 20 až 22 stupni Celsia jako odpovídající hospodárnému vytápění s tím, že překračování těchto hodnot je třeba hodnotit jako přetápění a plýtvání tepelnou energií a palivem.

Některé soudy však zjištěnou skutečnost, že byly do nutných nákladů zahrnuty náklady, které tam nepatří, posoudily jako důvod k poskytnutí přiměřené slevy z úplaty za poskytnutou službu. Tuto praxi nelze považovat za správnou. Podle ustanovení § 170 odst. 1 o. z. je na tuto slevu nárok tehdy, nejsou-li služby poskytnuty včas a řádně. V případě služby spočívající v poskytování tepla a teplé vody to prakticky znamená, že nárok na slevu z úplaty za tuto službu je dán jen tehdy, byly-li sice vynaloženy na výrobu tepla a teplé vody nutné náklady uvedené v ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), ale nebyla přitom zabezpečena pravidelná dodávka tepla a teplé vody v rámci dodávkových norem uvedených v ustanoveních § 15 a § 16 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.).

Soudy se však zpravidla zabývají oprávněností vynaložených nutných nákladů a jejich výši jen tehdy, byla-li v řízení uplatněna ze strany žalovaných uživatelů bytu v tomto směru námitka. S tímto postupem nelze souhlasit. Povinností soudu je vždy přezkoumat správnost účtovaných nákladů ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) (viz č. 14/1978 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 132). I když řízení končí soudním smírem, musí soud rozhodovat na základě skutečného stavu věci i ohledně nutných nákladů a jejich oprávněnosti ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.); zjištění skutečného stavu věci je dostatečné tehdy, postačí-li plně k posouzení toho, zda smír neodporuje zákonu nebo zájmu společnosti (viz č. 14/1978 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 165).

gg) Pokud jde o výši nákladů, které má právo požadovat k úhradě od svých členů stavební bytové

družstvo, vyplývá tato výše nákladů z ustanovení § 2 směrnic o rozúčtování úhrady za dodávku tepla a teplé vody v domech stavebních bytových družstev č. 1/1966, uveřejněných ve Věstníku Ústřední rady družstev, v částce 1/1966; družstvo je oprávněno účtovat všechny skutečné náklady v plné výši a nikoli jen nutné náklady, které vymezuje ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.).

#### b) Zálohy na úplatu za služby

Aby bytová organizace nemusela během celého topného období nést náklady na provoz ústředního topení sama, stanoví vyhláška č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) v § 10 povinnost uživatelů platit pravidelné zálohy na úplatu za dodávku tepla a teplé vody. Vyplývá z nich právní nárok na zálohy splatné měsíčně vždy do 5. dne následujícího měsíce ( § 12 odst. 1 citované vyhlášky) ve výši jedné dvanáctiny úplaty vyúčtované za poslední topné období. Nelze-li takto výši stanovit, řídí se dohodou účastníků a nedojde-li k ní, potom rozhodnutím místního národního výboru vydaným na žádost bytové organizace. Dohodou lze změnit i den splatnosti tak, aby byly zálohy placeny zároveň s úhradou za užívání bytu formou tzv. sdruženého inkasa.

Ode dne splatnosti zálohy lze nezaplacené zálohy vymáhat žalobou u soudu, a to ve výši stanovené v § 12 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.). Není přitom rozhodné, zda s touto výší uživatel bytu souhlasí (jak správně rozhodl např. krajský soud v Ústí nad Labem pod sp. zn. 12 Co 463/80). Stejně třeba souhlasit s právním názorem městského soudu v Praze vyjádřeným např. v rozhodnutí sp. zn. 9 Co 853/74, podle něhož lze stanovené zálohy vymáhat žalobou jen do doby, než bylo provedeno vyúčtování po skončení topného období. Pak už lze uplatnit jen případný nedoplatek na vyúčtovanou úplatu za ústřední (dálkové topení a dodávku teplé vody).

#### c) Výpočet celkové výše úplaty

Podle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) je povinna bytová organizace (vlastník domu) vyúčtovat uživatelům celkovou výši úplaty jednou ročně, a to nejpozději do tří měsíců po uplynutí topného období, tj. do 31. července následujícího roku. Toto vyúčtování musí obsahovat specifikaci nutných nákladů podle jejich jednotlivých druhů, výpočet úplaty připadající na uživatele, výši zaplacených záloh a jejich součet a konečně vyčíslení nedoplatku nebo přeplatku vyplývajícího z rozdílu mezi součtem zaplacených záloh a vyúčtovanou výši úplaty ( § 11 odst. 2 téže vyhlášky). Bytová organizace (vlastník domu) musí provést nejprve celkové vyúčtování úhrnu nutných nákladů se specifikací jeho jednotlivých položek. Toto celkové vyúčtování nemusí jednotliví uživatelé bytů obdržet, musí jim být však dána možnost, aby se s jeho údaji seznámili a případně překontrolovali oprávněnost jednotlivých výdajů. Musejí být vyrozuměni o tom, kdy a kde bude celkové vyúčtování k dispozici, pokud jim není doručováno např. upozorněním na vývěsní tabuli v domě. V praxi se toto právo uživatelů a jemu odpovídající povinnost organizace vyplývající z ustanovení § 11 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) realizuje tak, že celkové vyúčtování se projedná s domovní či topnou komisí nebo s domovním důvěrníkem. Tito funkcionáři však nemohou jednat za ostatní uživatele bytů a zavazovat je, pokud nejsou k tomu zmocněni (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 15/1969 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

#### d) Výpočet úplat na jednotlivé uživatele

Na celkové vyúčtování navazuje pak individuální vyúčtování výše úplat, které připadají na jednotlivé uživatele bytů, jež se provádí tak, že částka rovnající se úhrnu nutných nákladů se rozvrhne buď podle skutečné spotřeby jednotlivých uživatelů, nebo podle skutečné podlahové plochy vytápěných místností [ § 4 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.)]. V prvním případě se rozvrhne úhrn úplat v celém domě na jednotlivé uživatele bytů (popřípadě provozních místností) podle poměru množství tepla či teplé vody dodaného do bytu nebo provozní místnosti k množství tepla či teplé vody dodaného do ostatních bytů nebo provozních místností. V druhém případě se pak rozvrhne úhrn úplat v celém

domě na jednotlivé uživatele bytů (popřípadě provozních místností) podle poměru toho, v jakém je skutečná nebo upravená podlahová plocha bytu nebo provozní místnosti k úhrnu skutečných nebo upravených podlahových ploch všech vytápěných místností v domě. Oba způsoby rozvrhu úhrnu úplat vycházejí z poměrných ukazatelů; z toho ovšem plyne, že rozvrh úhrnu úplat v celém domě musí být proveden zásadně jednotným způsobem. Jsou-li všechny byty (popřípadě provozní místnosti) v domě vybaveny zvláštním zařízením na měření množství dodaného tepla či teplé vody, určí se výše úplaty jednotlivým uživatelům bytů a provozních místností poměrně podle množství dodaného tepla nebo teplé vody. Není-li tomu tak, popřípadě nejsou-li zvláštní zařízení na měření množství dodaného tepla či teplé vody v některých bytech (nebo provozních místnostech) z různých důvodů v provozu, určí se výše úplaty jednotlivým uživatelům bytů a provozních místností poměrně podle skutečné nebo upravené podlahové plochy.

Povaha obou způsobů rozvrhu úhrnu úplat zásadně nedovoluje, aby některým uživatelům bytů nebo provozních místností v domě byla výše úplaty stanovena podle spotřeby a jiným podle podlahové plochy; je tomu tak již z toho důvodu, že chybí společné hledisko pro rozdělení úhrnu úplat na část, jež by byla rozvržena na některé uživatele bytů nebo provozních místností podle spotřeby, a na část, jež by byla rozvržena na ostatní uživatele bytů nebo provozních místností podle podlahové plochy.

Výjimkou z této zásady by mohl být nejvýše takový způsob rozvrhu úhrnu úplat v domě, který by vycházel z rozdělení úhrnu úplat podle podlahové plochy na část připadající na všechny byty (popřípadě provozní místnosti) vybavené zvláštním zařízením na měření množství dodaného tepla či teplé vody a na část připadající na všechny byty (popřípadě provozní místnosti) nevybavené zvláštním zařízením na měření množství dodaného tepla či teplé vody, případně takovým zařízením, které není z různých důvodů v provozu; část úhrnu úplat připadající na všechny byty (nebo provozní místnosti) vybavené zvláštním zařízením na měření množství dodaného tepla či teplé vody by potom mohla být rozvržena na jednotlivé uživatele těchto bytů nebo provozních místností podle spotřeby. Na takovém způsobu rozvrhu úplat v domě, který je určitou kombinací dvou způsobů výpočtu výše úplaty připadající na jednotlivé uživatele bytů nebo provozních místností podle ustanovení § 4 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), by se ovšem měli uživatelé bytů a provozních místností v domě zpravidla dohodnout ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), které samozřejmě umožňuje i jinou dohodu uživatelů o rozvrhu úplaty.

Uvedené závěry byly vyjádřeny již ve stanovisku bývalého Nejvyššího soudu, Cpj 388/64, uveřejněném ve sborníku III Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení v některých věcech pracovněprávních, občanskoprávních a rodinněprávních“, SEVT, Praha 1980, str. 352.

Obdobně platí předcházející úvahy i na vyúčtování celkové výše úplaty v domech stavebních bytových družstev ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 směrnic ÚRD č. 1/1966.

V naprosté většině je výpočet na jednotlivé uživatele bytů prováděn podle celkové podlahové plochy vytápěných místností, která ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) zahrnuje nejen podlahovou plochu pokojů, ale zpravidla i kuchyní a někdy i příslušenství bytu a liší se tedy podstatně od pojmu „podlahová plocha obytných místností“, jak ji vymezuje ustanovení § 63 sp. zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Úhrn nutných nákladů se vydělí úhrnem skutečných podlahových ploch obytných místností. Získaná hodnota představuje úplatu na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Jsou-li v domě i provozní místnosti, násobí se skutečná podlahová plocha provozních místností koeficientem, který je pro jednotlivé druhy místností stanoven v tabulce vyhlášené v částce 101/1957 Ú. l. (Ú. v.). Zjištění skutečné podlahové plochy vytápěných místností je rovněž otázka skutková, kterou by soudy měly samy zjišťovat, a jednoduchý výpočet provádět samy bez nákladného znaleckého důkazu.

Podkladem pro výpočet úhrady připadající na jednotlivé uživatele bytů je celkové vyúčtování a jeho jednotlivé položky. Nenavazuje-li individuální vyúčtování na vyúčtování celkové, nemá možnost uživatel bytu kontrolovat jeho správnost; bytová organizace (vlastník domu) v takovém případě nesplnila své povinnosti stanovené v § 11 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) a nenastala tak splatnost přeplatku, případně nedoplatku, plynoucího z vyúčtování ve smyslu ustanovení § 12 této vyhlášky. I tento závěr byl vyjádřen v rozhodnutí uveřejněném pod č. 15/1969 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a je třeba, aby z něj soudní praxe důsledně vycházela. Splátnost nedoplatku či přeplatku nenastala ani v případě, že individuální vyúčtování jednotliví uživatelé bytů neobdrželi, protože na rozdíl od vyúčtování celkového je totiž v případě individuálního vyúčtování třeba vždy trvat na tom, aby uživatelům bytu bylo sděleno vyčíslení přeplatku či nedoplatku na zálohově placených úplatcích za dodávku tepla a teplé vody. Proto v případě soudního sporu je na bytové organizaci (vlastníku domu), aby tuto skutečnost prokázala. Je správné, že v praxi se výsledek vyúčtování sděluje buď individuálními přípisy, nebo předložením listiny obsahující vyúčtování uživatelům bytů k podpisu. Se zřetelem k okolnostem konkrétního případu není vyloučeno, aby prokázání této okolnosti bylo doloženo tak, že individuální vyúčtování bylo na potřebnou dobu vyvěšeno na vývěsní tabuli v domě.

V některých soudních sporech vzniká otázka, zda uživatel bytu řádně obdržel individuální vyúčtování tehdy, když se doručuje tzv. sběrná (inkasní) faktura. Je smyslem ustanovení § 11 odst. 1 a § 2 odst. 2 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), aby uživatel bytu byl s vyúčtováním seznámen a aby mu byl určen den splatnosti nedoplatku či přeplatku z vyúčtování, který nastává do 15 dnů po obdržení vyúčtování. Forma, jíž je použito, je nerozhodná. Při posuzování věci z tohoto základního hlediska pak je třeba dojít k závěru, že i tehdy, když uživatel bytu tuto „sběrnou fakturu“ odmítne proplatit, je třeba mít za to, že s individuálním vyúčtováním byl řádně seznámen, a splatnost nedoplatku či přeplatku nastala dnem, kdy obdržel sběrnou fakturu obsahující vyúčtování.

Zdůraznit je třeba, že vyúčtování ve vztahu k uživatelům bytu provádí zásadně bytová organizace (vlastník domu) jako účastník právního vztahu z užívání bytu, a to i v těch případech, kdy dodavatelem tepla je jiný subjekt (např. u dálkového topení).

Nesprávně proto okresní soud v Liberci pod sp. zn. 13 C 457/78 uložil dodavatelské organizaci rozdílné od bytové organizace provést vyúčtování dodávky tepla pro celé sídliště (po slyšení znalce) namísto toho, aby zamítl žalobu bytové organizace, která neprovedla řádné vyúčtování a žádala vlastně nesplatnou pohledávku.

I v těch případech, v nichž je vlastníkem domu stavební bytové družstvo, je provedení vyúčtování úkonem účastníka právního vztahu užívání bytu. Nemá povahu rozhodnutí orgánu družstva podle ustanovení čl. 15 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975. 6) O rozúčtování úhrady na jednotlivé uživatele bytů (členy družstva) platí nyní článek 7 směrnic Českého svazu bytových družstev č. 16/1976, uveřejněných v částce 12/1976 Zpravodaje ČSBD, kterým bylo zrušeno ustanovení § 3 směrnice ÚRD č. 1/1966. O způsobech, formách a možnostech, které má družstvo k tomu, aby dodrželo požadavek uvedený v ustanovení § 7 odst. 3 směrnice ÚRD č. 1/1966 a zajistilo podle něho, aby člen „obdržel“ vyúčtování, platí totéž, co bylo řečeno v tomto směru u případů, na něž se vztahuje ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.).

I pokud jde o individuální vyúčtování, soudy se zabývají náležitostmi vyúčtování a jeho správností zpravidla jen k námitce žalovaných. Také zde platí v plné míře závěr vyjádřený pod č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek na str. 132 (třetí odstavec), že je třeba vždy přistoupit k přezkoumání správnosti vyúčtování stejně, jak už to bylo shora uvedeno v oddílu pojednávajícím o nutných nákladech.

### 3. Poplatek z prodlení



Nezaplatí-li uživatel bytu nebo provozní místnosti do pěti dnů ode dne splatnosti stanovené v § 12 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) zálohu na úplatu (do 10. dne následujícího měsíce, není-li dohodnuto jinak) nebo nedoplatek plynoucí z vyúčtování (do 20 dnů poté, kdy obdržel vyúčtování), stíhá jej sankce zaplatit poplatek z prodlení podle ustanovení § 169 o. z. a § 10 vyhlášky č. 45/1964 Sb. Ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), které omezovalo nárok na tuto sankci jen ve prospěch socialistických organizací, bylo citovanými ustanoveními nepřímou novelizováno. S ohledem na znění ustanovení § 493 odst. 1 o. z. má proto nárok na poplatek z prodlení i vlastník domu v soukromém vlastnictví. Totéž platí v tomto směru i pro uživatele bytu v domech stavebních bytových družstev (viz § 8 směrnic ÚRD č. 1/1966. Poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 1/2 promile dlužné částky, nejméně 5 Kčs za každý i započatý měsíc, přičemž maximální výše poplatku z prodlení není stanovena a není proto vyloučen, aby přesahoval (často i podstatně) dlužnou jistinu.

Praxe soudů není jednotná v rozhodování o této majetkové sankci za včasné nesplnění závazku v těch případech, v nichž bylo vyhověno žalobě o zaplacení nedoplatků z vyúčtování úhrady za dodávku tepla a teplé vody jen částečně. Některé soudy přiznávají poplatek z prodlení od 4. dne po právní moci rozhodnutí. Jiné soudy stanoví povinnosti platit poplatek z prodlení od obdržení první upomínky, další soudy zase od obdržení upomínky. Část rozhodnutí nepřiznává poplatek z prodlení při částečném úspěchu žalobce s odvoláním na znění základních článků VI a VII o. z., především tehdy, když poplatek z prodlení v plné výši by dosáhl či převýšil požadovanou jistinu.

Počátek povinnosti platit poplatek z prodlení vyplývá z ustanovení upravujících splatnost jednotlivých pohledávek, jak byla shora uvedena. Prvním dnem prodlení s placením měsíční zálohy je 11. den následujícího měsíce; prvním dnem prodlení s placením nedoplatku z vyúčtování je 21. den poté, kdy uživatel bytu obdržel řádné vyúčtování (a to i v případě, že vyúčtování obdrží po lhůtě 3 měsíců od skončení topného období, protože, jak je dále uvedeno, počátek běhu promlčecí doby tu nesplývá s dobou splatnosti pohledávky). Pokud žalobce žádá od takto stanoveného prvního dne prodlení poplatek z prodlení, nemá soud možnost stanovit počátek doby prodlení jiným dnem. Poplatek se platí samozřejmě z částky, která je po právu stanovena v případě sporu soudním rozhodnutím. Není tu možnost analogického použití ustanovení § 142 odst. 2 o. s. ř., které platí jen ohledně nákladů řízení při částečném úspěchu ve sporu, a není proto možný částečný úspěch žalobce vyjadřovat v částečném přiznání nároku na poplatek z prodlení. To platí v případech, když vyúčtování bylo provedeno řádně ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) a u stavebních bytových družstev podle § 7 odst. 2 směrnic ÚRD č. 1/1966. Ve všech ostatních případech, v nichž bytová organizace (vlastník domu) poté, když uživatel bytu obdržel vyúčtování, jakýmkoliv způsobem doplňuje toto vyúčtování k námitkám a k upozorněním uživatelů bytů, nenastává splatnost dnem, které předvídají uvedené právní předpisy. Splatnost nedoplatku tu nastává zpravidla později, velmi často až během soudního řízení. Teprve až když se po doplnění stalo vyúčtování řádným a uživatel bytu nesplní v předepsané patnáctidenní lhůtě počítané od tohoto dne svůj závazek, může být stíhán sankcí spojenou s nesplněním závazku.

Použití základních článků VI a VII o. z. není pojmově u práva na poplatek z prodlení jako u kteréhokoliv jiného práva vyloučeno. Avšak sama skutečnost, že žalovaní měli v řízení převážný úspěch a že poplatek z prodlení by přesahoval dlužný nedoplatek, je pro jejich použití zřejmě nedostačující.

Některým soudům není jasné, jak postupovat tehdy, když socialistická organizace poplatek z prodlení nežádá nebo jej žádá od pozdějšího data, než došlo k prodlení s plněním dluhu. Pokud nedojde ke změně návrhu (jeho rozšíření), je soud vázán návrhem a nemůže přisoudit více, než je žalováno (§ 153 odst. 2 o. s. ř.). Jinak z ustanovení § 10 vyhlášky č. 45/1964 Sb., které stanoví možnost organizace poplatek z prodlení občanovi prominout, se právem dovozuje možnost organizace nepožadovat poplatek z prodlení v žalobě nebo jej požadovat od pozdějšího data, než je počátek dlužníkovy prodlení.

Soud při rozhodnutí o přiznání poplatku z prodlení musí zjistit dne splatnosti pohledávky; splatnost je tu vázána na řádné vyúčtování v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) nebo s ustanovením § 7 odst. 2 směrnic ÚRD č. 1/1966 (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 15/1969 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Ojedinele ještě žalující bytové organizace požadují místo poplatku z prodlení úroky z prodlení. K tomu je třeba uvést, že poplatek z prodlení a úroky z prodlení jsou odlišné právní instituty, které zákon jako sankční opatření za nesplnění povinnosti z konkrétních právních vztahů odlišuje. Nelze proto soudním rozhodnutím přiznat úroky bytové organizaci při prodlení uživatele bytu s plněním úhrady za služby spojené s užíváním bytu, když zákon přiznává nárok na poplatek z prodlení. Pokud žalobce přes poučení soudu na přiznání úroků trvá a návrh nezmění, musí soud žalobu v tomto směru zamítnout. Není tu rozhodující, zda částka, která by jinak příslušela žalobci na poplatek z prodlení, je stejná nebo dokonce menší než částka požadovaná žalobcem na úrocích. Samozřejmě v těch případech, kdy je byt obýván bez právního důvodu a důvodem, z něhož se dovozuje nárok na úhradu za dodané teplo a teplou vodu, je neoprávněný majetkový prospěch, může být požadován jen zákonný úrok.

Naproti tomu není v praxi soudů pochybností v těch případech, kdy vznikl při vyúčtování záloh přeplatek a kdy podle ustanovení § 85 odst. 2 o. z. a § 13 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) vzniká uživatelům bytů, nevrátí-li bytová organizace přeplatek do 15 dnů po vyúčtování, nárok na úroky z prodlení. Ten činí podle ustanovení § 1 vyhlášky č. 45/1964 Sb. 3 % ročně. Nevyúčtuje-li bytová organizace do 3 měsíců od skončení topného období (tj. do 31. července následujícího roku) výši úplaty za dodávku tepla a teplé vody, je povinna platit 3% úroky z prodlení počítané z přeplatku, který byl případně stanoven opožděně vyhotoveným vyúčtováním, od 1. srpna téhož roku.

#### 4. Otázky promlčení

Promlčení nároku na zaplacení nedoplatku plynoucího z vyúčtování, nároku na zaplacení zálohy na úplatu i nároku uživatele bytu na vrácení přeplatku z vyúčtování se řídí ustanovením § 101 o. z. U posledně uvedených dvou nároků nevznikají pochybnosti. Nárok na zaplacení měsíční zálohy se promlčí, není-li právo uplatněno u soudu do tří let počínaje od 6. dne následujícího měsíce, nedošlo-li, jak už bylo uvedeno, k dohodě o jiném termínu splatnosti. Obdobně se promlčí nárok uživatele bytu na vrácení přeplatku uplynutím doby tří let počítané ode dne následujícího po splatnosti této pohledávky, o níž již byl zmínka.

Soudy však někdy nepostupují správně při určení počátku běhu promlčecí doby v případech, v nichž jde o nárok bytové organizace na zaplacení nedoplatku plynoucího z vyúčtování provedeného po lhůtě stanovené v § 11 odst. 1 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), tj. po 31. červenci následujícího roku. V těchto případech je třeba vycházet ze závěrů uvedených v rozhodnutí uveřejněném pod č. 14/1964 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR, že totiž nárok na zaplacení nedoplatku se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době, která počíná běžet dnem splatnosti, nejpozději však 15. srpna po uplynutí topného období. Jde o případ, kdy počátek doby splatnosti, s nímž jsou spojeny sankce stíhající prodlení s plněním závazku, není totožný s počátkem běhu promlčecí doby. Ze stejné zásady se vychází i v jiných, byť i výjimečných případech, kdy splatnost pohledávky rovněž závisí výlučně na právním úkonu věřitele (výzva k zaplacení dluhu, odeslání faktury apod.) a kdy tu věřitel má objektivní možnost takový úkon či opatření učinit. Obdobně je třeba stanovit promlčecí dobu tehdy, je-li vlastníkem domu stavební bytové družstvo a když povinnost vyúčtovat zálohy vyplývá nikoliv z vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.), ale již z citovaných směrnic ÚRD č. 1/1966. Tyto směrnice rovněž v ustanovení § 7 odst. 1 stanoví povinnost družstva vyúčtovat uživatelům bytů celkovou výši úhrady na ně připadající do tří měsíců po skončení topného období, tj. do 31. července téhož roku. S připočtením 15 dnů, do nichž je nedoplatek splatný i podle odstavce 4 citovaného ustanovení, dochází se ke stejnému datu počátku běhu promlčecí doby, jak je vyloženo v rozhodnutí uveřejněném

pod č. 14/1964 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.

Nelze proto souhlasit s názorem městského soudu v Praze, který v rozhodnutí sp. zn. 18 Co 142/80 stanovil začátek běhu promlčecí doby na jeden měsíc po uplynutí tří měsíců od skončení topného období vycházející z toho, že tato lhůta je „přiměřená k vyslovení nesouhlasu s vyúčtováním“.

## 5. Sleva z úhrady za služby

Jestliže bytová organizace (vlastník domu) neplní řádně a včas svoji povinnost dodávat do bytu teplo a teplou vodu, má uživatel nárok na slevu z úhrady za tuto službu (§ 170 odst. 3 o. z.). Jde o případ, když je teplo nebo teplá voda anebo obojí dodáváno do bytu, aniž jsou dodrženy dodávkové normy stanovené v ustanoveních § 15 a § 16 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.). Nedodržení těchto norem má vždy za následek vznik nároku na slevu z úplaty, pokud nejde o nahodile se vyskytující nedostatky nebo závady vyskytující se v malém rozsahu, případně zhoršující užívání bytu po delší dobu. Slevou z úplaty za službu není možno řešit případ, kdy teplo dodávané do bytu neudržuje vnitřní teplotu vytápěné místnosti na potřebných 18 stupňů Celsia dodávkové normy, přičemž důvodem jsou skutečnosti, které nemají nic společného s provozem topného systému (např. nedostatečná tepelná izolace místností, vadné těsnění oken apod.); tyto okolnosti mohou být důvodem pro poskytnutí slevy z úhrady za užívání bytu podle § 171 o. z. Soudy tu vycházejí ze závěrů obsažených v rozhodnutí uveřejněném pod č. 14/1964 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR; týkají se jak poskytování slevy z úplaty za dodávku tepla a teplé vody do bytů, které nemají povahu bytů družstevních, tak i bytů družstevních, což plyne i z ustanovení čl. 42 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 51/1973 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, které rovněž vyslovilo závěr, že pro existenci nároku na slevu z úhrady za službu není rozhodujícím, zda bytová organizace vadně nebo nevhodně plnění služeb zavinila či nikoliv). Jak už bylo odůvodněno shora, nelze cestou poskytnutí slevy z úplaty za dodávku tepla a teplé vody řešit případ, kdy byly na výrobu tepla a teplé vody, dodávané do bytů podle dodávkových norem, vynaloženy nikoliv nutné náklady, ani případy, kdy za dobu, za kterou se sleva požaduje, řádné náklady nevznikly a nejsou také v celkovém úkonu účtovány (např. proto, že kotelna byla mimo provoz) a kdy tedy teplo a teplá voda nebyly dodávány v celém domě.

O povinnosti soudů přezkoumat v řízení dostupnými důkazními prostředky, zda bylo do bytů dodáváno teplo (teplá voda) podle dodávkových norem v případech, kdy žalovaný v tomto směru výslovně námitky nevznáší, platí obdobně to, co bylo v tomto směru uvedeno ve vztahu k nutným nákladům a správnosti individuálního vyúčtování s odkazem na zprávu uveřejněnou pod č. 14/1978 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek.

Správně proto okresní soud v Jablonci nad Nisou pod sp. zn. 5 C 414/80 snížil povinnost platit úhradu za dodávku tepla o 15 % proto, že v jedné místnosti bytu byl vyřazen z provozu prasklý radiátor a bytová organizace přes upozornění a urgence neprovedla jeho výměnu.

Pokud jde o úvahy, které jsou rozhodující pro stanovení procenta snížení úhrady, postačí odkázat na závěry obsažené v rozhodnutí uveřejněném pod č. 14/1964 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR, z nichž vyplývá, že při konkrétním řešení sporů je zvláště důležité pečlivě zkoumat všechny příčiny toho, že bytová organizace vynaložením nutných nákladů ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) nedokázala zajistit uživatelům bytů teplo v rámci dodávkových norem. Při stanovení přiměřenosti této slevy je třeba na jedné straně přihlížet k případné vině bytové organizace (vlastníka domu) 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 moci bytové organizace (vlastníka domu). 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 uživateli bytu přísluší ve všech případech, kdy dodávání tepla neodpovídalo dodávkovým normám.

Přiměřenost snížení stanoví soud obvykle na základě znaleckého důkazu. V konkrétním případě může tak učinit i volnou úvahou (§ 136 o. s. ř.).

## 6. Sleva z úhrady za užívání bytu

Je-li do bytu dodáváno teplo nebo teplá voda soustavně pod dodávkové normy nebo není dodáváno vůbec, má uživatel bytu z tohoto důvodu vedle nároku na slevu z úplaty za tuto službu ještě nárok na přiměřenou slevu z úhrady za užívání bytu (§ 170 odst. 1, věta druhá, o. z.), ovšem za předpokladu, že může z tohoto důvodu užívat byt jenom omezeně. I tady platí, že je nerozhodné, zda k tomu došlo zaviněním či bez zavinění (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 51/1973 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Právem proto snížil okresní soud v Hradci Králové ve věci sp. zn. 10 C 56/79 úhradu za užívání bytu o 15 %, když bylo v řízení prokázáno, že bytová organizace dodávala do bytu uživatele teplou vodu nepravidelně (pod dodávkové normy).

Oba nároky, a to jak nárok na slevu z úhrady za službu, tak nárok na slevu z úhrady za užívání bytu, je třeba uplatnit u organizace bez zbytečného odkladu, přičemž právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem, které toto právo zakládají (§ 171 o. z.). Ve zprávě uveřejněné pod č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek byl vysloven právní závěr, že postačí ústní uplatnění nároku u organizace, a dále že neuplatněním práva u organizace zaniká vždy jen právo na slevu z každé jednotlivé měsíční úhrady a že tedy při trvající vadě se lze i v budoucnu domáhat slevy, ovšem vždy jen za dobu 6 měsíců před uplatněním. Těmito závěry se soudy řídí; jednotlivě byla zjištěna pochybení spočívající v tom, že soudy nezkoumaly, zda právo nebylo uplatněno po uplynutí uvedené propadné lhůty a zda tedy nezaniklo prekluzí, k čemuž soud musí přihlídnout z úřední povinnosti.

## II. Ostatní služby spojené s užíváním bytu

U ostatních služeb podle ustanovení § 2 odst. vyhlášky č. 60/1964 Sb. jde o úklid společných prostor v domě, o provoz výtahu, o dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren, o odvádění odpadních vod a o užívání domovní prádelny; tyto služby jsou předmětem soudního řízení jen ojedinele.

Soudy správně aplikují ustanovení § 13 a § 14 vyhlášky č. 60/1964 Sb., která upravují výši úplaty za úklid společných prostor v domě a za provoz výtahu. Pokud jde o výši úplaty za provoz výtahu v domech stavebních bytových družstev, je upravena článkem 9 směrnice Českého svazu bytových družstev č. 16/1976.

Rovněž ojedinele spory o zaplacení dodávky vody byly správně posuzovány podle ustanovení vyhlášky č. 58/1954 Ú. l. (č. 78/1954 Ú. v.) (s účinností od 1. 7. 1979 jsou pak posuzovány podle ustanovení vyhlášek č. 144/1978 Sb. a č. 154/1978 Sb.) a u domů stavebních bytových družstev pak podle ustanovení čl. 8 směrnice Českého svazu bytových družstev č. 16/1976. Pokud byly u těchto služeb uplatněny nároky na slevu z jejich úhrady ve smyslu ustanovení § 170 odst. 3 o. z. nebo pro jejich vadné plnění nárok na slevu z úhrady za užívání bytu podle ustanovení § 170 odst. 1 o. z., jsou tyto spory řešeny ve smyslu závěrů uvedených již shora o dodávce tepla a teplé vody.

Správně např. okresní soud v Jindřichově Hradci v šesti věcech, v nichž okresní bytový podnik uplatnil nedoplatky za dodávku vody, se zabýval tím, jaké částky byly dodavatelem bytové organizaci vyúčtovány a byly-li podle § 9 vyhlášky č. 58/1954 Ú. l. správně rozvrženy na jednotlivé uživatele;

podrobně se zabýval oprávněností nároku na slevu z úhrady za poskytnutí služby i na slevu z úhrady za užívání bytu i z hlediska včasnosti uplatnění těchto nároků.

Nelze souhlasit s názorem, že pokud uživatel bytu neohlásí bytové organizaci změnu v počtu osob obývajících v rozhodném období byt, nemůže se bránit výpočtu vodného podle údajů bytové organizaci dříve sdělených. Je třeba dovodit, že předpokládané množství vody dodané jednotlivým spotřebitelům a jeho výpočet vychází z počtu osob skutečně obývajících byt v rozhodném období.

Je třeba také uvést, že dodávka elektrické energie a plynu do bytů (podle vyhlášky č. 140/1978 Sb. a vyhlášky č. 140/1979 Sb.) není službou spojenou s užíváním bytů, na něž by dopadala ustanovení občanského zákoníku a dalších předpisů upravujících vztahy mezi účastníky právního vztahu užívání bytů včetně těch, z nichž vyplývá nárok na slevu z úhrady za užívání bytu.

### **III. Některé otázky a poznatky procesní**

1. Soudy jsou si vědomy závažnosti sporů, v nichž řeší porušení práv a povinností plynoucích z právního vztahu ohledně užívání bytů i služeb spojených s užíváním bytu. Tato soudní řízení bývají sledována velkým počtem spoluobčanů a jejich výsledek se stává zpravidla předmětem pozornosti orgánů národních výborů. V řadě případů se podle rozhodnutí soudů v jedné věci podaří vyřešit mimo soudní řízení obdobné případy v blocích domů, částech sídliště i v celých územních obvodech.

Ve většině těchto případů postupují soudy soustředěně tak, aby v souladu s ustanovením § 6 o. s. ř. byl co nejrychleji, nejúčelněji a nejehospodárněji zjištěn skutečný stav věci a aby se právu dostala účinná ochrana. Dochází však i k případům neodůvodněných průtahů, k projednávání návrhů, které trpěly vadami a soud se o jejich odstranění ve smyslu ustanovení § 43 o. s. ř. nepostaral, k případům, kdy soud připustil k jednání nižší složku organizace, která neměla právní subjektivitu, k případům nesoustředěného a nehospodárného řízení, nedostatečné přípravy jednání, k pochybením při provádění znaleckého důkazu atd.

2. Je třeba znovu připomenout, že ve věcech bytových včetně sporů o placení úhrady za služby spojené s užíváním bytu je nutné vždy provést důkaz o existenci právního úkonu, z něhož se dovozuje právní důvod bydlení; v naprosté většině věcí je to dohoda o odevzdání a převzetí bytu. Tím je včas vyřešena otázka aktivní a pasivní legitimace ve sporu. Jinak může dojít k vydání nesprávného rozhodnutí, jímž je k úhradě za služby spojené s užíváním bytu zavázán občan, jemuž nesvědčí právo osobního užívání bytu, nebo je přiznán nárok organizaci, která nemá dům ve správě či ve vlastnictví.

3. Některé soudy si neujasňují, že v případech, kdy je byt obýván manžely na základě jejich společného práva užívání bytu, jsou pasívně legitimováni oba manželé. Oběma vzniká společná povinnost hradit úhradu za poskytnuté služby spojené s užíváním bytu, jak plyne z ustanovení § 145 a § 173 odst. 2 o. z. Bytová organizace (vlastník domu) může požadovat úhradu jak vůči oběma, tak na kterémkoliv z nich (viz též § 74 odst. 1 o. z.). Pokud je žalován jen jeden z manželů, nemůže druhý jednat před soudem svým jménem jako účastník řízení; může v tom případě vystupovat jen jako zástupce manžela na základě plné moci. Vzájemné zastoupení manželů nelze tu dovodit ani z ustanovení § 21 zák. o rod. (jak bylo již uvedeno pod č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, na str. 164 a 165). Není tu rozhodující výše částky, která je na nedoplatku za úhradu služby požadována.

Nelze proto souhlasit např. s názorem, že tam, kde jde o nižší částky, lze připustit podle ustanovení § 21 odst. 1 a 2 zák. o rod. u manželů i vzájemné zastoupení procesní.

V případě, že k bytu vzniklo právo společného užívání bytu manžely a jeden z manželů trvale opustil společnou domácnost ( § 181 o. z.), pak od tohoto dne je povinen platit úhradu za užívání bytu druhý

manžel, který se tak stal jediným uživatelem bytu. Není rozhodné, zda o tom bytová organizace ví (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 30/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Jiná situace je tehdy, když manželům nevzniklo k bytu právo společného užívání a uživatelem je pouze jeden z nich. Takovým případem je právo osobního užívání k bytu trvale určenému pro ubytování pracovníků organizace podle ustanovení § 184 písm. a) o. z. Tu je pasívně legitimován jen ten z manželů, jemuž byl byt přidělen a jenž uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu.

4. Ve sporech o úhradu služeb spojených s užíváním bytů, v nichž je často žalován větší počet uživatelů bytů z jednoho domu či bloku, je vždy namístě, aby soud uvážil, zda tu není důvod ke spojení věcí podle ustanovení § 112 o. s. ř., které může vést ke zhospodárnění řízení. Nevyužije-li soud této možnosti, dochází někdy k negativním důsledkům, když v těchto věcech, v nichž mnohdy jde o nedoplatek za dodávku tepla za stejnou dobu a ve stejném domě, podávají různí znalci ohledně každého uživatele bytu posudky s odlišnými závěry.

5. Znalecký důkaz je v těchto sporech prováděn poměrně často. I tu lze poukázat na poznatky a závěry obsažené ve zprávě o úrovni znaleckého dokazování v občanském soudním řízení, uveřejněné pod č. 1/1981 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Lze poukázat např. na to, že v případech, když se často opakují žaloby proti uživatelům bytů v určitých domech a je třeba vypracovávat nový znalecký posudek, je namístě, aby byl ke spisu připojen spis týkající se dřívějšího topného období. Pokud jde o použití sazby odměny znalcům, je třeba mít na zřeteli, že sazbu podle ustanovení § 16 vyhlášky č. 37/1967 Sb. lze použít podle toho, zda úspěšné provádění práce znalcem vyžadovalo nebo nevyžadovalo vysokoškolskou kvalifikaci.

6. Závěrem je třeba upozornit na to, že v řadě případů zjištěných závad a nedostatků v práci a činnosti bytových organizací bývá důvod pro signalizaci těchto nedostatků podle ustanovení § 65 o. s. ř.; správně takto postupovaly např. ve věci sp. zn. 6 C 318/79 okresní soud v Chebu, ve věci sp. zn. 10 C 169/79 okresní soud v Olomouci a ve věci sp. zn. 10 C 28/79 okresní soud v Bruntále.

1) Předcházející výklad k těmto otázkám viz pod č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 128-137 [334-343].

2) K tomu viz již č. 14/1964 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR ve znění uvedeném v Souhrnném rejstříku ke Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 1964-1974 (k rozhodnutím a stanoviskům ve věcech občanskoprávních), vydaném Nejvyšším soudem ČSSR, SEVT, Praha 1978 (str. 306 a 307), dále č. 49/1968 a č. 15/1969 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a sborník III Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení v některých věcech pracovněprávních, občanskoprávních a rodinněprávních“, SEVT, Praha 1980, str. 352-354.

3) Obdobné směrnice č. 21/1979 vydal dne 28. 11. 1979 Slovenský zväz bytových družstiev (jsou uveřejněné v částce 10/1979 Vestníku SZBD).

4) ČSR nebo SSR

5) Tím se upřesňuje to, co je uvedeno pod č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek na str. 131.

6) Vzorové stanovy stavebních bytových družstev vydané Českým svazem bytových družstev byly uveřejněny ve Zpravodaji ČSBD č. 3/1975 a Vzorové stanovy staveních bytových družstev vydané Slovenským svazem bytových družstev byly uveřejněny ve Vestníku Slovenského zväzu bytových družstiev v částce 5a, 5b ročníku 1976.