11. 6. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ke vztahu leasingu a nájmu

Autor tohoto článku se níže zabývá vztahem právních institutů nájmu a leasingu v občanskoprávních vztazích, a to zejména ve světle aktuální soudní judikatury a obvykle uzavíraných formulářových leasingových smluv.Na první pohled by se mohlo zdát, že nemá smysl zabývat se otázkou mnohokrát již vyřešenou a posouzenou, a to i ze strany Nejvyššího soudu. V rozhodovací praxi soudů se v posledních letech ustálil názor, že leasingová smlouva je inominátní smlouvou dle § 51 ObčZ a že ustanovení § 663 a násl. ObčZ o nájemní smlouvě nelze na leasing aplikovat. Autor je však přesvědčen, že zmíněný názor si zaslouží podrobnější rozbor.

Posouzení vztahu nájmu a leasingu přitom není pouhou akademickou otázkou. Zákonná úprava nájemní smlouvy stanoví některé povinnosti, které potřebám leasingového vztahu a potřebám profesionálních poskytovatelů leasingu nevyhovují. Zejména se jedná o povinnost pronajímatele svým nákladem udržovat věc ve stavu způsobilém užívání podle § 664 ObčZ a dále o nebezpečí škody na věci na straně vlastníka – pronajímatele.

V současné době je při posuzování otázky vztahu leasingu a nájmu nejvíce odkazováno na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2003 sp.zn. 30 Cdo 2033/2002, který je níže podrobněji popsán. Názor uvedený v tomto rozhodnutí je přejímán a citován v soudní praxi jak soudů nižšího stupně, tak i v pozdějších rozhodnutích Nejvyššího soudu[1].

Ve zmíněném rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že v případě finančního leasingu se jedná o specifický soukromoprávní institut, když leasingová smlouva je uzavírána v mezích smluvní svobody v podobě nepojmenované smlouvy podle § 51 a § 491 ObčZ. Na rozdíl od nájemní smlouvy smlouva o finančním leasingu dle Nejvyššího soudu předvídá buď automatický přechod vlastnictví předmětu leasingu do vlastnictví nájemce po uplynutí doby leasingu, případně dává právo leasingovému nájemci, aby po uplynutí doby leasingu mohl rozhodnout jednostranným úkonem o koupi předmětu leasingu za předem stanovených podmínek.

Nejvyšší soud dále uvedl, že leasingový nájemce přejímá smlouvou o finančním leasingu nebezpečí škody na předmětu leasingu i nebezpečí spojená s jeho provozem (od okamžiku předání předmětu leasingu) a pravidelně nese též náklady spojené s jeho provozem, údržbou a opravami. Především v těchto ohledech se leasingová smlouva liší od kogentních ustanovení občanského zákoníku, která tato rizika při úpravě nájemní smlouvy připisují pronajímateli, a to bez možnosti smluvních stran odchýlit se dohodou od zákonné úpravy.

Nejvyšší soud dále poukazuje na cíl leasingové smlouvy, kterým je konečný převod vlastnictví k předmětu leasingu na leasingového nájemce. Prvky nájmu předmětu leasingu nemohou dle Nejvyššího soudu samy o sobě obstát jako „čistá“ nájemní smlouva. Ujednání této inominátní smlouvy proto nelze v tomto smyslu např. rozštěpit na část týkající se závazků spojených s „nájmem“ předmětu leasingu a na část vztahující se k závazku převodu předmětu leasingu do vlastnictví leasingového nájemce, a to právě s ohledem na specifický účel této inominátní smlouvy.

Nejvyšší soud činí popsaný názor ve vztahu k finančnímu leasingu, za jehož charakteristický znak považoval i konečný převod vlastnického práva předmětu leasingu z pronajímatele na nájemce při skončení leasingu a nebezpečí škody na předmětu leasingu na straně nájemce. V návaznosti na výše uvedené je možno srovnat podstatné náležitosti finančního leasingu a nájmu. V případě nájemní

smlouvy jsou jimi (i) přenechání práva užívání (ii) k věci individuálně určené, (iii) dočasně a (iv) za úplatu. Všechny uvedené náležitosti však splňuje i vztah dle smlouvy leasingové. Nejvyšší soud ve svých výše uvedených rozhodnutích shledal, že charakteristickou náležitostí smlouvy o finančním leasingu je vedle uvedených náležitostí i (v) převod vlastnického práva na nájemce a (vi) přechod nebezpečí škody po dobu užívání předmětu leasingu na nájemce.

V praxi je většina smluv o finančním leasingu uzavírána jako smlouvy inominátní, a tedy v souladu s uvedeným právním názorem Nejvyššího soudu.

V této souvislosti se nabízí otázka, jaký názor zastávají soudy při posuzování tzv. operativního leasingu, který charakterizuje krátkodobé úplatné užívání věci bez převodu vlastnictví z pronajímatele na nájemce[2]. V případě operativního leasingu navíc zpravidla nepřechází nebezpečí škody na předmětu leasingu z pronajímatele na nájemce.

Operativní leasing postrádá ony specifické znaky, které dle Nejvyššího soud ze smlouvy o finančním leasingu činí specifickou inominátní smlouvu nepodléhající zákonné úpravě nájmu. V důsledku toho by se logicky nabízel výklad, že zatímco finanční leasing je specifickým právním institutem nepodléhající zákonné úpravě nájmu, leasing operativní je ve své typické podobě totožný s nájmem a zákonné úpravě nájemní smlouvy naopak podléhá. V tomto duchu se staví k operativnímu leasingu i Nejvyšší správní soud, který ve svých rozhodnutích sp.zn. 2 Afs 26/2004 a sp.zn. 4 Afs 24/2007 vyjádřil názor, že operativní leasing je ve své podstatě běžný nájem.

Tím překvapivější je však skutečnost, že profesionální poskytovatelé leasingu neuznávají aplikaci ustanovení o nájemní smlouvě ani na operativní leasing a že se snaží vyloučit použití zákonných ustanoveních o nájmu dle občanského zákoníku i v případě operativního leasingu. Například Česká leasingová a finanční asociace stále doporučuje uzavírat smlouvy o operativním leasingu a vzorové všeobecné podmínky operativního leasingu movitých předmětů uzavírány s „využitím § 269 obchodního zákoníku a § 51, 491 a 853 občanského zákoníku“, tedy jako inominátní smlouvy[3].

V návaznosti na to obsahují smlouvy o operativním leasingu některá ustanovení, která odporují ustanovením občanského zákoníku o nájemní smlouvě, a zejména zvláštním ustanovením o podnikatelském nájmu věcí movitých. Tyto smlouvy například běžně obsahují úpravu nevyhovující zákonnému právu leasingového nájemce v případě výskytu vady na věci dle § 721 odst. 1 ObčZ na poskytnutí jiné věci a na prominutí nájemného nebo na slevu z nájemného za dobu, po kterou věc nemohl pro její vadu řádně užívat[4]. Dlužno dodat, že podobná smluvní ujednání jsou dle názoru autora ohrožena neplatností, a to právě pro rozpor se zákonnými ustanoveními § 663 a násl. ObčZ o nájemní smlouvě.

Autor si dovoluje učinit následující závěry. Smlouva o leasingu finančním je dle stávající judikatury smlouvou inominátní a ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě se na smlouvu o finančním leasingu nepoužijí. Naproti tomu operativní leasing, který postrádá charakteristické znaky finančního leasingu, je nutno považovat za nájem. V důsledku toho je nutno doporučit, aby smlouvy o operativním leasingu respektovaly zákonnou úpravu nájemní smlouvy dle § 663 a násl. ObčZ.

Mgr. Martin Svoboda,
advokát

---

[1] Viz. dále např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1052/2004 ze dne 28.7.2005 nebo

rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2296/2004 ze dne 18.4.2005
[2] podrobněji k operativnímu leasingu viz. např. Pelikán, Tomáš, Leasing – podstata, druhy, principy smlouvy, 2002, ASPI
[3] viz. internetové stránky České leasingové a finanční asociace www.clfa.cz
[4] viz. např. i smlouvy o operativním leasingu a vzorových všeobecných podmínek operativního leasingu doporučované Českou leasingovou a finanční asociací

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?