5. 5. 2006

ID: 39913

Dobré mravy

Pokud oba účastníci smlouvy o nájmu nebytových prostor dlouhodobě akceptovali stav zcela odlišný od jejich písemné smlouvy ohledně způsobu a splatnosti nájemného a pronajimatel dal následně výpověď nájemci z důvodu porušení způsobu a splatnosti nájemného ujednaných účastníky v jejich písemně uzavřené nájemní smlouvě, jedná se u pronajímatele o výkon práva v rozporu s dobrými mravy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 971/2004, ze dne 26.5.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně M., spol. s r.o., zastoupené advokátem, proti žalované Obci S., zastoupené advokátkou, o určení neplatnosti výpovědi ze smlouvy o nájmu nebytových prostor, vedené u Okresního soudu v Příbrami pod sp.zn. 14 C 22/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 14.1.2004, č.j. 25 Co 499/2003-57, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14.1.2004, č.j. 25 Co 499/2003-57, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Příbrami rozsudkem č.j. 14 C 22/2003-40 ze dne 19.9.2003 rozhodl o určení neplatnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor dané žalovanou žalobkyni dopisem ze dne 14.6.2002 a přiznal žalobkyni proti žalované náhradu nákladů řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalovaná jako pronajímatelka uzavřela se žalobkyní jako nájemkyní dne 2.8.1999 smlouvu o nájmu nebytových prostor, s dodatkem ze dne 9.8.1999, a to na dobu určitou od 1.9.1999 do 31.12.2009. Účastníci si ujednali nájemné ve výši 100.000,-Kč ročně, splatné ve čtvrtletních splátkách po 25.000,- Kč vždy v prostředním měsíci každého kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele. Účet ve smlouvě specifikován nebyl. Žalobkyně následně opakovaně zaplatila nájemné na účet žalované, a to na základě faktur vystavených žalovanou (dne 4.7.2000 na částku 50.000,- Kč, dne 7.11.2000 na částku 25.000,-Kč, dne 4.1.2001 na částku 25.000,-Kč, dne 15.3.2001 na částku 25.000,-Kč, dne 26.11.2001 na částku 75.000,- Kč a dne 29.5.2002 na částku 50.000,- Kč). Dopisem ze dne 14.6.2002 dala žalovaná žalobkyni výpověď z nájmu z důvodu nezaplacení nájemného ve výši celkem 50.000,- Kč za první pololetí roku 2002, přičemž tato částka byla žalobkyní zaplacena a na účet žalované došla dne 20.6.2002.

Soud prvního stupně nedospěl k závěru o prodlení žalobkyně s placením nájemného. Výpověď tedy podle něj nebyla důvodná podle § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Žalobkyně po vystavení faktur nájemné vždy zaplatila a účastníci na tento způsob úhrady přistoupili. Soud proto považoval výpověď z nájmu za absolutně neplatnou dle § 39 občanského zákoníku (dále „o. z.“) pro rozpor s dobrými mravy, a přihlédl i k § 265 obchodního zákoníku v tom směru, že šlo o výkon práva v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku.

K odvolání žalované změnil Krajský soud v Praze rozsudkem výše označeným rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl a žalobkyni zavázal k náhradě nákladů řízení žalované v obou stupních.

Odvolací soud vyloučil v dané věci použití obchodního zákoníku či zásad poctivého obchodního styku, neboť mezi stranami nešlo o obchodní vztah. Výpověď z nájmu posoudil jako platnou, z důvodu více než měsíčního prodlení žalobkyně s placením nájemného ve smyslu výše citovaného ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. Účastníci si ve smlouvě ujednali splatnost nájemného i způsob jeho platby. Tvrzení žalobkyně, že jí číslo účtu žalované nebylo známo, není věrohodné, neboť v roce 2001 na toto číslo účtu platila nájemné. V řízení nebylo prokázáno, že by si účastníci ujednali termín a způsob placení nájemného jinak. Fakturování chápala žalovaná jako upomínku.

Žalobkyně podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, v němž navrhla zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Namítla, že odvolací soud zatížil řízení procesní vadou s následkem nesprávného rozhodnutí ve věci, a že věc po právní stránce nesprávně posoudil. Dovolatelka vytkla odvolacímu

soudu, že nebyla odvolacím soudem poučena dle § 118a občanského soudního řádu (dále „o.s.ř.“), aby označila důkazy o dohodě o splácení na základě faktur. Bylo na žalované, kdy zašle fakturu, na což měla podle smlouvy právo každý druhý měsíc v kalendářním čtvrtletí. Po uzavření nájemní smlouvy si žalobkyně dohodla s tehdejším „představitelem obce“, že žalovaná vždy zašle fakturu. Podle § 2 odst. 3 o. z. si účastníci občanskoprávních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou, pokud to zákon výslovně nezakazuje. Uzavřená smlouva účastníků obsahuje ustanovení o způsobu placení nájemného podle zákona č. 116/1990 Sb. a jelikož neuvádí výslovně číslo účtu pronajímatele a mezi účastníky došlo k dohodě způsobu placení nájemného na základě fakturace, nebyla žalobkyní porušena smlouva a nedošlo k prodlení s platbami; ostatně tato dohoda nemusela být písemná.

Žalovaná navrhla ve vyjádření k dovolání jeho zamítnutí.

Nejvyšší soud České republiky jako dovolací zjistil, že dovolání podala k němu oprávněná osoba, zastoupená advokátem, a stalo se tak v dovolací lhůtě (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání bylo přípustné podle § 237 odst.1 písm.a) o.s.ř. , neboť napadeným rozhodnutím odvolacího soudu bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně. Označené dovolací důvody odpovídají ustanovením § 241a odst. 2 písm. a), b) o.s.ř.

Dovolání z důvodu uvedeného v § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř. není důvodné.

Řízení nebylo postiženo procesní vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř.], jak tvrdí dovolatelka. Je skutečností, že odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí uvádí, že „v řízení nebylo prokázáno, že se účastníci dohodli posléze na termínu a způsobu splácení nájemného způsobem odlišným od nájemní smlouvy“.

Tomuto závěru soudu by mělo předcházet poučení soudu, nechť žalobkyně ve lhůtě sdělí tvrzení a označí důkazy k prokázání skutečnosti, že došlo ke změně smlouvy uzavřené mezi účastníky ohledně splatnosti, případně způsobu placení nájemného (§ 118a odst. 1, 2 o.s.ř. za použití § 211 o.s.ř.). Dovolatelka však současně sděluje jednak, že by označila např. výslech svědků, a jednak z jejího podání dovolání (jakož i všech podání v průběhu řízení) jasně vyplývá, že mezi účastníky nebyla písemně změněna jejich písemně uzavřená smlouva o nájmu nebytových prostor ohledně splatnosti, případně způsobu placení nájemného (§ 40 odst. 1, 2 o.z.). S ohledem na skutečnost, že písemná forma smlouvy o nájmu nebytových prostor je dána ze zákona (§ 3 odst. 3 zák.č. 116/1990 Sb.), pak absence písemné formy její změny by způsobila absolutní neplatnost (§ 40a věta první, třetí o.z – a contrario). I kdyby soud tedy poučení formálně poskytl, nemohl by následně dojít k jinému závěru, než že písemně uzavřená smlouva o nájmu nebyla mezi účastníky písemně změněna.

Dovolání z důvodu uvedeného v § 241 odst. 2 písm. b) o.s.ř. je důvodné.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá nebo správně určil právní normu na zjištěný skutkový stav, tuto normu však nesprávně interpretoval.

Nájem a podnájem nebytových prostor upravuje speciální předpis – zákon č.116/1990 Sb., podpůrně pak občanský zákoník (§ 720 o.z.). Rozsah působnosti vymezený § 1 zák. č. 513/1991 Sb. neodůvodňuje aplikaci ustanovení obchodního zákoníku na vztahy vyplývající z nájmu nebytových prostor.

Na zjištěný skutkový stav tedy přicházel v úvahu výklad a použití § 9 odst. 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Sb.

Na projednávanou věc je však třeba nahlížet i z pohledu výkonu práva v souladu s dobrými mravy. Podle § 3 odst. 1 o.z. výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

V souzené věci se účastníci fakticky odchýlili od ujednání smlouvy tak, že žalobkyně jako nájemce pravidelně dlouhodobě platila nájemné za souhlasu žalované teprve po vystavení faktury, bez zřetele na splatnost dle písemně uzavřené nájemní smlouvy. Pokud takto oba účastníci dlouhodobě akceptovali stav zcela odlišný od jejich písemné smlouvy ohledně způsobu a splatnosti nájemného a žalovaná dala následně výpověď žalobkyni z důvodu porušení způsobu a splatnosti nájemného ujednaných účastníky v jejich písemně uzavřené nájemní smlouvě, jedná se u žalované jako pronajímatele o výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Je třeba rovněž zdůraznit, že žalobkyně jako nájemce po vystavení faktur vždy nájemné zaplatila, byť v případě faktury vystavené dne 29.5.2002 byla fakturovaná částka zaplacena o několik dní později po „splatnosti“ faktury. Rozhodně se však nejednalo o takové porušení povinnosti placení nájemného, které by za daného stavu mělo být sankcionováno výpovědí z nájmu.

Dovolací soud nerozhodl o odkladu vykonatelnosti napadeného rozhodnutí k návrhu dovolatelky dle § 243 o.s.ř. Rozhodnutí o určení neplatnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor se nevykonává dle části šesté občanského soudního řádu a žalobkyně mohla za splnění zákonných předpokladů podat návrh na vydání předběžného opatření (§ 102 ve spojení s § 74 a násl. o.s.ř.), aby tak odvrátila účinky pravomocného rozhodnutí.

Rozhodnutí odvolacího soudu tedy není zatíženo vadou dle namítaného dovolacího důvodu (§ 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř) , spočívá však na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř.) Nejvyšší soud proto dovoláním napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3, věta první o.s.ř.).

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)