9. 5. 2006

ID: 40150

Faktické užívání věci

Faktické užívání věci je realizací užívacího práva; majetkovou hodnotu má však samo užívací právo, které je na základě nájemní smlouvy přenecháváno. Na tom nic nemění skutečnost, že na základě absolutně neplatné nájemní smlouvy nemůže být užívací právo platně přenecháno, neboť pronajímatel pod dojmem platnosti nájemní smlouvy užívací právo k věci nájemci fakticky přenechává a nájemce je přijímá, čímž získává majetkový prospěch spočívající v užívacím právu k věci, za něž by byl – při platnosti nájemní smlouvy – povinen poskytnou úplatu ve formě nájemného.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 291/2002, ze dne 19.5.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce RNDr. V. V., CSc., zastoupeného, advokátem, proti žalované Č. o. b., a. s., o zaplacení 1,775.467,50 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 26 C 184/96, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. října 2001, č. j. 20 Co 294/2001-81, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 10. 2001, č. j. 20 Co 294/2001-81, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 21. 6. 2001, č. j. 26 C 184/96-62, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 1 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se po žalované domáhal zaplacení dlužného nájemného ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ve výši 294.570,- Kč spolu se smluvní pokutou ve výši 0,1 % z uvedené částky za každý den prodlení počínaje dnem 16. 7. 1996. V průběhu řízení navrhl změnu žaloby tak, že se nadále domáhal zaplacení částky 1,628.280,- Kč z titulu vydání bezdůvodného obohacení získaného užíváním nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy v období od 1. 11. 1995 do 31. 3. 1996 (po odečtení žalovanou zaplaceného nájemného ve výši 294.570,- Kč za část předmětného období) a částky 270.000,- Kč z titulu náhrady škody vzniklé na předmětných nebytových prostorách; celkem tedy požadoval zaplacení částky 1,898.280,- Kč s příslušenstvím.

Obvodní soud pro Prahu 1 poté, co usnesením ze dne 10. 11. 1997 rozšíření žaloby nepřipustil, rozsudkem ze dne 10. 11. 1997, č. j. 26 C 184/96-28, žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze usnesením ze dne 23. 4. 1998, č. j. 20 Co 24/98-40, změnu žaloby na zaplacení 1,898.280,- Kč s úrokem ve výši 18 % od 15. 8. 1997 do zaplacení připustil, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

V průběhu řízení před soudem prvního stupně vznesla žalovaná vůči žalobci nárok na zaplacení 294.500,- Kč z titulu vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v nájmu zaplaceném na základě neplatné smlouvy o nájmu nebytových prostor; žalobce vzal žalobu co do částky 122.812,50 Kč s příslušenstvím zpět, neboť nadále při stanovení výše bezdůvodného obohacení nezohledňoval inflaci a upravil žalobní návrh tak, že se domáhá zaplacení 1,775.467,50 Kč s 18 % úrokem z prodlení z částky 294.570,- Kč od 17. 9. 1996 do 17. 6. 1998 a z částky 1,775.467,50 Kč od 18. 6. 1998 do zaplacení.

Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 21. 6. 2001, č. j. 26 C 184/96-62, zamítl žalobu na zaplacení 1,775.467,50 Kč s úrokem z prodlení ve výši 18 % z částky 294.570,- Kč od 17. 9. 1996 do 17. 6. 1998 a z částky 1,775.467,50 Kč od 18. 6. 1998 do zaplacení a co do částky 122.812,50 Kč s příslušenstvím řízení po částečném zpětvzetí žaloby zastavil. O vzájemném návrhu žalované rozhodl tak, že žalobce je povinen žalované zaplatit 24.500,- Kč s 18 % úrokem z prodlení od 22. 10. 1998 do zaplacení; co do požadovaného úroku z prodlení ve výši 18 % z částky 270.000,- Kč od 11. 4. 1996 do zaplacení a z částky 24.500,- Kč od 1. 5. 1996 do 21. 10. 1998 vzájemný návrh

žalované zamítl. Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu. Vycházel ze zjištění, že mezi účastníky byla dne 7. 11. 1995 uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor, kterou se žalobce zavázal přenechat žalované k užívání na dobu od 1. 11. 1995 do 31. 10. 2005 dům čp. 47 v K., jehož byl vlastníkem. Ve smlouvě bylo dohodnuto nájemné ve výši 1,080.000,- Kč ročně, přičemž žalobce souhlasil, aby žalovaná provedla v domě na svůj náklad stavební úpravy s tím, že žalobce od ní nebude požadovat nájemné za dobu prvních pěti měsíců nájmu. Uvedená smlouva je pro absenci předchozího souhlasu Městského úřadu v K. absolutně neplatná, o čemž bylo v jiném soudním řízení již pravomocně rozhodnuto. Žalovaná zaplatila žalobci nájemné za druhé čtvrtletí roku 1996 ve výši 294.500,- Kč. Žalobce převzal nebytové prostory od žalované zpět dne 1. 7. 1997 a obratem započal s prováděním jejich rekonstrukce. Žalovaná v domě žádnou rekonstrukci neprovedla a dům předala žalobci ve stavu, kdy nebyly odstraněny následky průzkumných sond provedených žalovanou ve stropě a v podlaze a kdy v důsledku zamrznutí vody v zimě roku 1996 byly popraskané rozvody vody a topná tělesa; znalcem bylo znehodnocení domu vyčísleno částkou 270.000,- Kč. V domě byl odebrán plyn v době od 5. 12. 1995 do 31. 12. 1995 v množství 37 m3 a v době od 1. 1. 1997 do 18. 7. 1997 v množství 894 m3 ; v roce 1996 nebyl plyn odebírán. V období od října 1996 do března 1997 nebyla v domě odebírána voda a za období od června do července roku 1997 bylo odebráno 50 m3 vody. Elektrické energie bylo v domě odebráno v období od 1. 11. 1995 do 1. 7. 1997 celkem 1 356 kWh. Žalovaná předmětnou nemovitost fakticky neužívala, neboť nebylo prokázáno, že by v rozhodném období docházelo v domě k odběru vody a „spotřeba plynu v rozsahu 37 m3, jež byla prokazatelně realizována žalovanou, spadá do období prvních měsíců po uzavření smlouvy, tj. v době, kdy žalovaná v objektu prováděla zkoumání za účelem zjištění technického stavu nemovitosti a s tím spojených tří sond; těmto aktivitám odpovídá i množství spotřebované elektrické energie“ . Na základě uvedených skutkových zjištění dospěl k závěru, že žalovaná se na úkor žalobce bezdůvodně neobohatila, neboť předmětné nebytové prostory fakticky neužívala a nevznikl jí tudíž žádný majetkový prospěch. Žalobci nesvědčí ani právo na náhradu škody spočívající v ušlém zisku z pronájmu předmětných nebytových prostor, neboť žalovaná svým jednáním neporušila žádnou právní povinnost; předmětné prostory předala žalobci zpět v nejbližším možném termínu, kdy jí k tomu byla žalobcem poskytnuta dostatečná součinnost (žalobce žalovanou dříve k předání nevyzýval). Důvodným naopak shledal soud prvního stupně nárok žalobce na náhradu škody, neboť stav objektu v době jeho předání žalobci vykazuje oproti stavu při jeho převzetí žalovanou v roce 1995 znehodnocení ve výši 270.000,- Kč. Jako opodstatněný posoudil soud prvního stupně návrh žalované, jímž se domáhala vydání bezdůvodného obohacení, které vzniklo žalobci tím, že mu byl zaplacen nájem ve výši 294.500,- Kč na základě neplatné nájemní smlouvy. Uvedené částky přiznané každému z účastníků soud prvního stupně vzájemně započetl a uzavřel, že žalobce je povinen zaplatit žalované jejich rozdíl ve výši 24.500,- Kč s příslušenstvím; to však žalované přiznal až od pozdějšího data s ohledem na to, kdy žalobce k plnění vyzvala.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 25. 10. 2001, č. j. 20 Co 294/2001-81, rozsudek soudu prvního stupně v odvoláním napadených výrocích o zamítnutí žaloby žalobce a o povinnosti žalobce zaplatit žalované 24.500,- Kč s příslušenstvím (včetně souvisejících výroků o nákladech řízení) potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Skutkový závěr učiněný soudem prvního stupně i jeho právní posouzení věci shledal správnými. I on uzavřel, že žalovaná v době od zimy roku 1996 do 1. 7. 1997 předmět nájmu neužívala, a nemohla se tudíž na úkor žalobce bezdůvodně obohatit. Skutečnost, že provedla v předmětných nebytových prostorách pouze zjištění pomocí sond, aniž by odstranila následky po jejich provedení, stejně jako skutečnost, že navázala smluvní vztahy s dodavateli vody, elektrické energie a plynu, svědčí pouze o počátečním úmyslu žalované prostory ke své činnosti užívat, který nebyl fakticky realizován.

Proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o věci samé, podal žalobce dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. s tím, že závěr o neexistenci bezdůvodného obohacení na straně žalované je v rozporu s hmotným právem a jde zároveň o řešení právní otázky, která nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu vyřešena. V rámci uplatněného dovolacího důvodu, jímž lze vytýkat nesprávné právní posouzení věci, žalobce zpochybňuje správnost hodnocení vztahu žalované k předmětným nebytovým prostorám a závěr odvolacího soudu, že se v jeho důsledku žalovaná nemohla bezdůvodně obohatit. Připomíná, že na základě smlouvy o nájmu žalovaná převzala celý dům k výlučnému užívání, disponovala s ním a uzavřela smlouvy na dodávku energií do tohoto domu. Nájemní smlouvu začala zpochybňovat až po více než sedmi měsících od jejího uzavření v době, kdy dostala lepší nabídku prostor pro umístění své pobočky. Žalované bylo plnění poskytnuto na základě neplatné nájemní smlouvy. Podle uvedeného smluvního typu je nájemci poskytováno právo užívat předmět nájmu a je jen na něm, v jakém rozsahu tohoto práva využije; nájemné je povinen platit i když předmět nájmu neužívá. Žalobce je přesvědčen, že žalovaná získala bezdůvodné obohacení tím, že měla v rozhodném období předmětný nebytový prostor ve svém výlučném jím nerušeném držení, mohla jej užívat podle svých potřeb, prováděla v něm přípravu stavebních úprav, měla v něm uloženy své věci a vstupovali do něj její pracovníci a jiné osoby za účelem vyřízení jejích záležitostí, přičemž klíče od domu měla v rozhodném období pouze žalovaná. Rozsah i obsah restituční povinnosti je založen na principu uvedení v předešlý stav, jak je tomu i u smlouvy o nájmu, kdy základem plnění je ekonomická rovnováha plnění poskytovaných navzájem. Odůvodnil-li navíc odvolací soud

zamítnutí žaloby tím, že žalovaná nebytové prostory v době od zimy roku 1996 do 1. 7. 1997 neužívala, přičemž bezdůvodné obohacení by bylo možné přiznat pouze tehdy, byl-li předmět nájmu žalovanou (fakticky) užíván, opomněl posoudit počínání žalované v době od 7. 11. 1995 do zimy roku 1996, resp. nepřímo dovodil, že v této době dům užívala. Z uvedených důvodů žalobce navrhl, aby dovolací soud zrušil jak rozsudek odvolacího soudu, tak i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto jako nepřípustné pro svoji zjevnou bezdůvodnost; pro případ připuštění dovolání navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu potvrdil.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů – dále rovněž jen „o. s. ř.“), po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř. k tomu oprávněným subjektem (žalobcem) řádně zastoupeným advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), se nejdříve zabýval otázkou přípustnosti dovolání proti napadenému rozsudku odvolacího soudu.

Dovoláním lze podle ustanovení § 236 o. s. ř. napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Směřuje-li dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen sice v pořadí druhý rozsudek soudu prvního stupně, kterým však bylo rozhodováno o jiném právním nároku než v rozsudku předchozím (jak tomu bylo i v posuzované věci), připouští zákon dovolání pouze v případě, dospěje-li dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (srov. § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Dovolání žalobce je přípustné, neboť dovoláním zpochybněná právní otázka nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena a rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Právní posouzení věci je činnost soudu spočívající v podřazení skutkového stavu příslušné právní normě, jež vede soud k závěru o právech a povinnostech účastníků. Právní posouzení je nesprávné, dopustil-li se soud při této činnosti omylu, tzn. když na správně zjištěný skutkový stav aplikoval jinou právní normu nebo aplikoval sice správnou právní normu, ale nesprávně ji vyložil, nebo ze skutečností najisto postavených vyvodil nesprávné právní závěry.

Dovolatelem zpochybněný právní závěr, na němž odvolací soud založil svůj rozsudek a který se tak otevírá přezkumu dovolacího soudu, je závěr, že žalovaná se na úkor žalobce bezdůvodně neobohatila.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (§ 451 odst. 2 ObčZ).

V posuzované věci odvolací soud – ve shodě se soudem prvního stupně – dovodil, že se žalovaná na úkor žalobce neobohatila, neboť předmětné nebytové prostory, které jí byly žalobcem předány na základě neplatné nájemní smlouvy, fakticky neužívala.

Z hlediska posouzení, zda se žalovaná na úkor žalobce bezdůvodně obohatila či nikoliv, je rozhodující skutečnost, získala-li na jeho úkor majetkový prospěch. Ten mohla v posuzované věci získat za předpokladu, že jí bylo žalobcem na základě absolutně neplatné nájemní smlouvy poskytnuto nějaké plnění. Toto plnění však nelze ztotožnit s faktickým užíváním předmětných prostor žalovanou (jak učinily soudy obou stupňů), a je namístě vycházet z toho, co bylo předmětem plnění ze strany žalobce.

Plnění pronajímatele spočívá v přenechání věci nájemci za úplatu k jejímu užívání nebo i k braní užitků z věci (srov. § 663 ObčZ). Je právem nájemce rozhodnout (není-li to v rozporu se smlouvou) k jakému účelu, jakým způsobem a s jakou intenzitou bude předmět nájmu užívat. Tomu odpovídá i případný majetkový prospěch nájemce za situace, kdy mu bylo plněno na základě neplatné nájemní smlouvy. Ani majetkový prospěch nájemce nelze vázat výhradně na skutečnost, zda předmět nájmu fakticky užíval. Faktické užívání věci je realizací užívacího práva; majetkovou hodnotu má však samo užívací právo, které je na základě nájemní smlouvy přenecháváno. Na tom nic nemění

skutečnost, že na základě absolutně neplatné nájemní smlouvy nemohlo být užívací právo platně přenecháno, neboť pronajímatel pod dojmem platnosti nájemní smlouvy užívací právo k věci nájemci fakticky přenechává a nájemce je přijímá, čímž získává majetkový prospěch spočívající v užívacím právu k věci, za něž by byl – při platnosti nájemní smlouvy – povinen poskytnou úplatu ve formě nájemného.

V posuzované věci není sporu o tom, že žalobce předmětné nebytové prostory žalované k užívání předal, ani že žalovaná tyto nebytové prostory převzala, přihlásila se k odběru energií dodávaných do těchto prostor a započala v nich s přípravou rekonstrukce za účelem jejich přizpůsobení svým potřebám. Podle zjištění soudu žalovaná v období prvních měsíců po uzavření nájemní smlouvy prováděla v nebytových prostorách průzkum technického stavu nemovitosti (sondy do stavebních konstrukcí domu) a v souvislosti s tím docházelo v nebytových prostorách k odběru energií. Podstatné je, že žalovaná nepřevzala nebytové prostory za účelem provádění jejich průzkumu či rekonstrukce, nýbrž za účelem realizace svého užívacího práva, které jí mělo být nájemní smlouvou převedeno. Skutečnost, že žalovaná ze svých práv plynoucích z nájemní smlouvy realizovala ve formě průzkumné činnosti částečně pouze oprávnění provést rekonstrukci nebytových prostor, nemění nic na tom, že jí bylo ze strany žalobce přenecháno rovněž užívací právo k nebytovým prostorám. Bylo výlučně věcí žalobkyně, zda a jakým způsobem bude žalobcem přenechané užívací právo k nebytovým prostorám konzumovat. O přijetí žalobcem poskytnutého plnění (tzn. užívacího práva k nebytovým prostorám) ze strany žalované vypovídá skutečnost, že i žalovaná žalobci plnila v podobě sjednaného nájemného, a to za období následující smluvně sjednanému pětiměsíčnímu moratoriu placení nájemného. Žalovaná by zřejmě po relativně dlouhé době od přenechání nebytových prostor neposkytovala žalobci protiplnění ve formě nájemného, kdyby nebyla přesvědčena, že jí bylo žalobcem převedeno užívací právo, ale jen oprávnění provést v nebytových prostorách průzkum za účelem jejich rekonstrukce. Rovněž ze závěru o odpovědnosti žalované za znehodnocení nebytových prostor je patrná úvaha soudů obou stupňů, že žalovaná měla nebytové prostory v zimě roku 1996 ve své dispozici. Jinak by popraskání rozvodů vody a topných těles v důsledku zamrznutí nevypuštěné vody nemohlo založit odpovědnost žalované za škodu na předmětných nebytových prostorách.

Lze uzavřít, že žalované vznikl na úkor žalobce majetkový prospěch tím, že jí byl žalobcem – pod dojmem platnosti nájemní smlouvy – přenechán nebytový prostor ve vlastnictví žalobce spolu s užívacím právem k tomuto nebytovému prostoru. Dospěl-li odvolací soud k závěru, že se žalovaná na úkor žalobce bezdůvodně neobohatila, posoudil věc po právní stránce nesprávně, neboť nesprávně interpretací zúžil předpoklady aplikace relevantní právní normy pouze na faktické užívání věci a dospěl k závěru, že na zjištěný skutkový stav nedopadá. Dovolací důvod vycházející z argumentu nesprávného právního posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl tudíž uplatněn důvodně. Nejvyšší soud České republiky proto rozsudek odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil; jelikož důvody, pro které byl rozsudek odvolacího soudu zrušen, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva