18. 8. 2015

ID: 98705

Náhrada škody

Má-li úprava následků zneužití předmětu nájmu v § 683 obč. zák. chránit pronajímatele, pak se musí vztahovat na celou dobu, po kterou nájemce pronajatou věc užíval, tedy než ji odevzdal pronajímateli, nejen (úzce) na dobu trvání nájmu. Nájemce má povinnost užívat pronajatou věc řádně (§ 665 obč. zák.) po celou dobu, kdy jí má u sebe. Skutečnost, že pronajatou věc neodevzdal zároveň se skončením nájmu pronajímateli, nemůže jít k tíži pronajímatele. I v době mezi skončením nájmu a odevzdáním věci má povinnost věc užívat způsobem sjednaným nebo přiměřeným povaze a určení věci a odpovídá i za to, že tak budou činit rovněž osoby, které od něho odvozují svůj přístup k věci. Proto trvá i široká odpovědnost nájemce podle ustanovení § 683 obč. zák. za škodu, kterou způsobil (popř. osoby, kterým umožnil přístup k věci) na pronajaté věci v době mezi skončením nájmu a jejím odevzdáním pronajímateli, a nárok na tuto škodu musí pronajímatel uplatnit v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (§ 683 odst. 2 obč. zák.). Významný je tak jen okamžik odevzdání věci pronajímateli, do té doby odpovídá nájemce za důsledky zneužití předmětu nájmu a od této doby musí pronajímatel uplatnit svůj nárok na náhradu škody v šestiměsíční době, jinak zanikne.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3625/2014, ze dne 15.4.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. B., zastoupené JUDr. J.V., advokátem se sídlem ve V., proti žalované G. s.r.o., se sídlem v K., zastoupené Mgr. P.M., advokátem se sídlem ve V., o zaplacení částky 338.293,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu ve Vsetíně pod sp. zn. 9 C 309/2010, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 15. dubna 2014, č. j. 57 Co 774/2013-157, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 10. 11. 2010 domáhala zaplacení částky 338.293,- Kč s úroky z prodlení s tvrzením, že je vlastnicí parcel st. č. 305/1 a st. č. 305/2 zapsaných na listu vlastnictví č. 331 pro obec K., katastrální území K. u V. u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, žalovaná měla tyto parcely v nájmu (dále též jen „pronajaté nemovitosti“), který jí byl vypovězen (podle § 677 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. 12. 2014 /dále jen „obč. zák.“/) dopisem doručeným dne 25. 2. 2008, a užívala je až do 28. 11. 2008, kdy je (po předchozím soudním sporu) předala. Tehdy zjistila, že žalovaná pronajaté nemovitosti po skončení nájmu, ale ještě před jejich předáním, poškodila a způsobila škodu v žalované výši.

Krajský soud v Ostravě (odvolací soud) rozsudkem ze dne 15. 4. 2014, č. j. 57 Co 774/2013-157, potvrdil výrok rozsudku Okresního soudu ve Vsetíně (soud prvního stupně) ze dne 10. 5. 2013, č. j. 9 C 309/2010-129, kterým zamítl žalobu, ve výroku o náhradě nákladů řízení, které soud prvního stupně uložil zaplatit žalobkyni, změnil jejich výši a současně rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že domáhá-li se žalobkyně náhrady škody na pronajaté věci, ke které mělo dojít před 1. 1. 2014, je třeba s ohledem na ustanovení § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), postupovat podle obč. zák. Uzavřel, že jestliže nájemce vrátí po skončení nájmu jeho předmět ve stavu, který neodpovídá ustanovení § 682 obč. zák. (stav odpovídající užívání věci, popř. stav v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), vzniká pronajímateli jen právo na náhradu škody podle ustanovení § 683 obč. zák. (odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2488/2012).

Nepovažoval za podstatné, kdy přesně nájem k pronajatým nemovitostem skončil (tzn., zda již uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty na základě výpovědi doručené žalované dne 25. 2. 2008, nebo podle soudního smíru uzavřeného v řízení vedeném u Okresního soudu ve Vsetíně pod sp. zn. 9 C 140/2008, v němž se účastnice dohodly na vyklizení nemovitostí do 30. 11. 2008). Bylo-li totiž v řízení nesporné, že žalovaná vyklidila nemovitosti 28. 11. 2008, začala tímto dnem běžet šestiměsíční prekluzivní lhůta podle § 683 odst. 2 obč. zák. k uplatnění náhrady škody vzniklé poškozením nebo nadměrným opotřebením pronajatých nemovitostí (§ 683 odst. 1 obč. zák.). Měl za to, že odpovědnost nájemce za škodu na pronajaté věci se váže nejen na období, kdy je věc v nájmu, ale i na období po zániku nájemního vztahu až do okamžiku předání věci. Protože žalobkyně podala žalobu až po uplynutí šestiměsíční prekluzivní lhůty stanovené v § 683 odst. 2 obč. zák., její nárok zanikl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítala, že závěr odvolacího soudu, že ustanovení § 683 obč. zák. dopadá i na škodu, která vznikla na předmětu nájmu v době, kdy věc ještě nebyla vydána, ale nájem již skončil, je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu. Rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2488/2012, na něž odkázal odvolací soud, danou problematiku neřeší, avšak v rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 852/2000 dospěl Nejvyšší soud k závěru, že „aplikace ustanovení § 683 odst. 1, 2 obč. zák. na jiné nároky než na nárok na náhradu škody na pronajaté věci je nesprávná“, a v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 2944/2008 pak k závěru, že „…se propadná lhůta stanovená v § 683 odst. 2 obč. zák. vztahuje na škodu vzniklou přímo na pronajaté věci a je tedy vyloučené, aby se vztahovala i na náhradu škody, která vznikne až po vrácení věci“. Měla za to, že nájem skončil výpovědí ze dne 18. 2. 2008, která byla žalované doručena dne 25. 2. 2008, a to v tříměsíční výpovědní době, zdůraznila, že kdyby nájem neskončil, neměla by žalovaná důvod uzavírat v řízení o vyklizení nemovitostí smír. Ke dni skončení nájmu nebyly pronajaté nemovitosti poškozeny, k jejich poškození došlo až krátce před jejich vydáním (v listopadu 2008), kdy již nájemní vztah mezi účastníky neexistoval. Soud proto neměl její nárok posoudit podle § 683 obč. zák. a nemohlo tedy ani dojít k jeho prekluzi. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se v dovolacím vyjádření ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu, vyvracela dovolací námitky žalobkyně a poukázala i na závěry obsažené v rozhodnutích Nejvyššího soudu (sp. zn. 25 Cdo 852/2000, sp. zn. 23 Cdo 2944/2008), jichž se žalobkyně dovolávala, které však řeší jiné právní otázky. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

Otázka, zda se ustanovení § 683 obč. zák. použije i na škodu způsobenou v době od skončení nájmu do vrácení pronajaté věci, nebyla v rozhodování dovolacího soudu doposud výslovně vyřešena. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je proto přípustné, není však důvodné.

Odvolací soud správně projednávanou věc posuzoval – vzhledem k tomu, že nárok na škodu měl vzniknout v roce 2008 – podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále opět jen "obč. zák."(§ 3028 odst. 1, 3 o. z.).

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existenci uvedených vad dovolatelka nenamítla a tyto vady

nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

Dovoláním nebyl zpochybněn závěr odvolacího soudu, že žalovaná byla nájemkyní předmětných nemovitostí, které užívala až do 28. 11. 2008, kdy je vrátila žalobkyni, a že k poškození nemovitostí mělo dojít před jejich předáním v listopadu 2008.

Podle § 682 obč. zák. musí být předmět nájmu vrácen po skončení nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, jinak ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Byl-li předán ve stavu, který § 682 obč. zák. neodpovídá, vzniká pronajímateli právo domáhat se náhrady škody podle § 683 obč. zák. (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2488/2012, na který odkázal i odvolací soud).

Podle § 683 odst. 1 obč. zák. došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup, za náhodu však neodpovídá. Podle odst. 2 se lze domáhat náhrady pouze do šesti měsíců od vrácení pronajaté věci; jinak nárok zanikne.

Ustanovení § 683 obč. zák. upravuje tedy následky zneužití předmětu nájmu. Na jednu stranu stanoví zvláštní objektivní odpovědnost nájemce za škodu s tím, že jediným důvodem zproštění je náhoda, a poskytuje tak pronajímateli významnou ochranu jeho majetku, neužívá-li ho nájemce (a osoby, kterým umožnil nájemce přístup k pronajaté věci) řádně, na druhou stranu požaduje po pronajímateli, aby tyto své nároky na náhradu škody uplatnil v prekluzivní lhůtě. Má-li úprava následků zneužití předmětu nájmu v § 683 obč. zák. chránit pronajímatele, pak se musí vztahovat na celou dobu, po kterou nájemce pronajatou věc užíval, tedy než ji odevzdal pronajímateli, nejen (úzce) na dobu trvání nájmu. Nájemce má povinnost užívat pronajatou věc řádně (§ 665 obč. zák.) po celou dobu, kdy jí má u sebe. Skutečnost, že pronajatou věc neodevzdal zároveň se skončením nájmu pronajímateli, nemůže jít k tíži pronajímatele. I v době mezi skončením nájmu a odevzdáním věci má povinnost věc užívat způsobem sjednaným nebo přiměřeným povaze a určení věci a odpovídá i za to, že tak budou činit rovněž osoby, které od něho odvozují svůj přístup k věci. Proto trvá i široká odpovědnost nájemce podle ustanovení § 683 obč. zák. za škodu, kterou způsobil (popř. osoby, kterým umožnil přístup k věci) na pronajaté věci v době mezi skončením nájmu a jejím odevzdáním pronajímateli, a nárok na tuto škodu musí pronajímatel uplatnit v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (§ 683 odst. 2 obč. zák.). Významný je tak jen okamžik odevzdání věci pronajímateli, do té doby odpovídá nájemce za důsledky zneužití předmětu nájmu a od této doby musí pronajímatel uplatnit svůj nárok na náhradu škody v šestiměsíční době, jinak zanikne.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu, na něž poukazovala dovolatelka v dovolání, se otázkou, zda se ustanovení § 683 obč. zák. použije i na škodu způsobenou v době od skončení nájmu do vrácení pronajaté věci, nezabývala a vycházela z odlišného skutkového stavu. Rozsudek ze dne 31. 1. 2002, sp. zn. 25 Cdo 852/2000, uveřejněný pod číslem 47/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, se zabýval kromě náhrady škody vzniklé za trvání nájmu i dalšími nároky (jednalo se o nájem vozidla na dobu určitou a uplatněn byl i nárok i na půjčovné, kilometrovné, ušlý zisk atd.). V rozsudku ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 23 Cdo 2944/2008, pak Nejvyšší soud dospěl k závěru, že ustanovení § 683 obč. zák. nelze aplikovat na náhradu škody, která vznikne až po vrácení pronajaté věci.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti