

11. 12. 2019

ID: 110370

Nájem

Ze znění ustanovení § 2220 odst. 1 o. z. je zřejmé, že je stejně jako ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. ustanovením dispozitivním, proto závěry formulované a odůvodněné dosavadní soudní praxí o možnosti smluvních stran ujednat si práva a povinnosti odlišným způsobem se tudíž přiměřeně uplatní i v poměrech o. z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1477/2019-106, ze dne 27.8.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Nadačního fondu U Slunce a Luny, se sídlem v P., zastoupeného JUDr. T.H., advokátem se sídlem v P., proti žalované městské části Praha 1, se sídlem v P., o zaplacení 1 700 000 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 17 C 29/2017, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. října 2018, č. j. 30 Co 309/2018-85, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobce (nájemce) se domáhal zaplacení částky 1 700 000 Kč s úrokem z prodlení z titulu investic vložených do pronajatého nebytového prostoru se souhlasem žalované (pronajímatelky). Tvrdil, že podle znaleckého posudku činí náhrada za zhodnocení nebytového prostoru 2 800 000 Kč, žalovaná mu však zaplatila pouze 1 100 000 Kč.

Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) mezitímním rozsudkem ze dne 18. 5. 2018, č. j. 17 C 29/2017-68, rozhodl, že nárok žalobce je dán.

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 30. 10. 2018, č. j. 30 Co 309/2018-85, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Ztotožnil se se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, že dne 21. 1. 1994 byla mezi účastníky uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“), kterou žalovaná jako pronajímatelka přenechala žalobci jako nájemci do užívání nebytové prostory včetně terasy a balkónu o výměře 93 m² v podkroví budovy č. p. XY v k. ú. XY, XY. Žalobce se ve smlouvě zavázal provést rekonstrukci nebytového prostoru na svůj náklad a v souladu s předloženým projektem, který je součástí smlouvy (článek IV. odst. 3 Smlouvy), žalovaná se zavázala hradit náklady na provedenou rekonstrukci pouze v případě, pokud dojde k ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby (článek IX. Smlouvy). Rekonstrukce byla provedena v letech 1995 - 1996, nájemní poměr skončil dne 27. 2. 2014 uplynutím sjednané doby nájmu. Žalobce požádal žalovanou o zaplacení náhrady za zhodnocení pronajatého nebytového prostoru a žalovaná usnesením rady městské části ze dne 23. 6. 2014 schválila vyplacení nákladů vynaložených na rekonstrukci ve výši 1 100 000 Kč a žalobci je vyplatila.

Na rozdíl od soudu prvního stupně však dospěl k závěru, že částečná platba žalované ve výši 1 100 000 Kč neměla účinky uznání dluhu ve smyslu § 2053 a § 2054 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“. Uznáním dluhu totiž dluh nevzniká, je jím pouze založena vyvratitelná domněnka, že dluh v době uznání trval. Žalovaná však tuto domněnku vyvrátila důkazem, že dluh vůbec nevznikl (neexistoval). Jestliže se totiž účastníci ve Smlouvě dohodli, že nájemce provede rekonstrukci nemovitosti na svůj náklad, pak tím (ve smyslu tam citované judikatury Nejvyššího

soudu) vyloučili aplikaci dispozitivního ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále jen „obč. zák.“ a nájemce není oprávněn domáhat se protihodnoty toho, o č se zvýšila hodnota pronajaté věci. Není pak významné, zda a kolik žalovaná žalobci plnila, ani z jakého titulu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, měl za to, že otázka vypořádání investic nájemce vložených do pronajaté věci se souhlasem pronajímatele je v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu rozhodována rozdílně. Nesouhlasil s výkladem smluvních ujednání provedeným odvolacím soudem ani s jeho právním posouzením, zejména akcentoval, že Smlouva neobsahovala výslovné ujednání, kterým by náhrada vynaložených investic byla vyloučena. Dále namítal, že poté, co odvolací soud učinil závěr o tom, že ze Smlouvy žalované závazek vyplatit žalobci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatého prostoru, nevznikl, měl se pak zabývat také tím, zda ke vzniku závazku nemohlo dojít na základě jiného titulu, konkrétně na základě usnesení rady městské části ze dne 23. 6. 2014. V této souvislosti poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 33 Odo 493/2005. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že žalobě vyhově, případně jej zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), Nejvyšší soud projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu určitou (§ 3 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor). S účinností od 1. 1. 2014 se tento nájem řídí ustanoveními o nájmu obsaženými v § 2201 a násl. o. z. (§ 3074 odst. 1 věta první o. z.).

V projednávané věci jde o právo nájemce na vypořádání investic vložených do pronajaté věci se souhlasem pronajímatele, dříve upravené v § 667 odst. 1 obč. zák., od 1. 1. 2014 pak v § 2220 odst. 1 o. z. Vznik tohoto práva je vázán na zánik nájmu, proto došlo-li v projednávané věci ke skončení nájmu dne 21. 1. 2014, mohl nárok žalobce na vypořádání investic do předmětu nájmu (jeho změny) vzniknout až dnem 22. 1. 2014, a na danou věc je tak nutno aplikovat ustanovení § 2220 odst. 1 o. z. (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3959/2018).

Odkaz dovolatele na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 33 Odo 493/2005, přípustnost dovolání nezakládá, neboť závěry v něm vyslovené na danou věc nedopadají. Nejvyšší soud se v něm zabýval identifikací důvodu uznávaného práva ve smyslu § 558 obč. zák. a právních účinků uznávacího prohlášení z hlediska běhu promlčecí doby, tyto otázky však odvolací soud v napadeném rozhodnutí neposuzoval. Vycházel z toho, že právní domněnku existence uznaného dluhu žalovaná vyvrátila důkazem, že dluh vůbec nevznikl (neexistoval), přičemž tento závěr žalobce ve svém dovolání nenapadl.

Dovolání nemůže být přípustné ani pro řešení další otázky, kterou dovolatel vytyčil v dovolání - zda poté, co odvolací soud učinil závěr o tom, že ze Smlouvy žalované závazek vyplatit žalobci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatého prostoru, nevznikl, byl povinen se dále zabývat tím, zda ke vzniku závazku nemohlo dojít na základě usnesení rady žalované městské části ze dne 23. 6. 2014 - neboť na vyřešení takto postavené otázky rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá. Odvolací soud právní povahu uvedeného usnesení nezhodnotil, neboť zaujal-li názor, že platba částky 1 100 000 Kč neměla účinky uznání dluhu ve smyslu § 2053 a § 2054 o. z., není právní důvod jejího poskytnutí podstatný.

Dovolacím soudem však dosud nebyla výslovně řešena otázka, zda smluvní strany smlouvy o nájmu

mohou vyloučit aplikaci stanovení § 2220 odst. 1 o. z. Dovolání je proto přípustné pro řešení této otázky podle § 237 o. s. ř., není však důvodné.

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 odvolacího soudu přihlídnout 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.

Posléze uvedené vady dovolatel namítl poukazem na to, že vzhledem k zásadě předvídatelnosti soudního postupu a rozhodování měl být v řízení před odvolacím soudem poučen podle § 118a a § 231b o. s. ř. o odlišném právním názoru tohoto soudu.

Poučení účastníků řízení postupem podle § 118a odst. 2 o. s. ř. však přichází v úvahu jen tehdy, jestliže možné jiné právní posouzení věci vyžaduje doplnění vylíčení rozhodujících skutečností (a navržení důkazů je prokazující), významných z pohledu skutku, který je předmětem řízení; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3820/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 592/2010, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1522/2010). Odvolací soud založil své zamítavé rozhodnutí na rozhodných skutečnostech, jež byly účastníky tvrzeny a zjištěny v řízení před soudem prvního stupně, nelze mu proto důvodně vytýkat, že žalobce nepoučil postupem podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř.

Soudní praxe se již za předchozí právní úpravy (tj. za účinnosti obč. zák.) ustálila v názoru, že ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté je ustanovením dispozitivního charakteru, a připouští tedy odchýlné ujednání; takové jiné ujednání pak nelze kvalifikovat jako neplatnou dohodu o vzdání se budoucích práv dle § 574 odst. 2 obč. zák. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2615/2012, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2893/2007, ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006, ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1746/2014, ze dne 22. 7. 2015, sp. zn. 26 Cdo 681/2015, ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1536/2017).

Ze znění ustanovení § 2220 odst. 1 o. z. je zřejmé, že je stejně jako ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. ustanovením dispozitivním, proto závěry formulované a odůvodněné dosavadní soudní praxí o možnosti smluvních stran ujednat si práva a povinnosti odlišným způsobem se tudíž přiměřeně uplatní i v poměrech o. z. Změna právní úpravy proto neměla na platnost dotčených smluvních ujednání žádný vliv.

Měl-li podle skutkových zjištění dovolatel (nájemce) provést rekonstrukci nebytového prostoru na svůj náklad (jinými slovy „ve vlastní režii“) a žalovaná (pronajímatelka) měla hradit náklady na provedenou rekonstrukci pouze v případě, pokud dojde k ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby (články IV. odst. 3 a IX. Smlouvy), nemohl rozumně předpokládat, že by mu požadovaná částka mohla být v budoucnu – za podmínek nyní upravených v § 2220 odst. 1 o. z. – žalovanou uhrazena. Závěr odvolacího soudu, že tímto ujednáním je vyloučena možnost nájemce domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné nemovitosti, je tak v konečném důsledku správný. Pro úplnost lze dodat, že zpochybnil-li dovolatel správnost uvedeného právního názoru rovněž poukazem na to, co bylo obsahem vůle smluvních stran a jak měla být tato vůle interpretována, napadl správnost skutkového (nikoli právního) závěru (srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu z 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněného pod č. 73/2000

Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Nejvyšší soud proto - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)