8. 9. 2004

ID: 27992

Nájem

Sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv; jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, což se týká celého obsahu nájemního vztahu. Se změnou v osobě pronajímatele nedochází ke změně dohodnutého místa plnění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a dotčena není ani výše nájemného a uvedených úhrad stanovená v nájemní smlouvě.

Sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv; jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, což se týká celého obsahu nájemního vztahu. Se změnou v osobě pronajímatele nedochází ke změně dohodnutého místa plnění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a dotčena není ani výše nájemného a uvedených úhrad stanovená v nájemní smlouvě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1526/2001, ze dne 19.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. B., zastoupeného advokátem, proti žalované A. H., zastoupené advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Kroměříži pod sp. zn. 6 C 218/97, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 3. ledna 2001, č. j. 21 Co 232/98 - 39, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 3. ledna 2001, č. j. 21 Co 232/98 - 39, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Kroměříži rozsudkem ze dne 6. 2. 1998, č. j. 6 C 218/97 - 24, po připuštění změny žaloby, přivolil k výpovědi z nájmu bytu 1. kategorie sestávajícího ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, nacházejícího se ve 2. poschodí domu čp. 3010 v K., „kterou předložil žalobce žalované dne 27. 10. 1997“ s tím, že nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Dále uložil žalované a všem, kdo s ní bydlí, povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení. Z provedeného dokazování vzal za prokázané, že žalobce nabyl označenou nemovitost kupní smlouvou uzavřenou s P., a. s., K. s účinky vkladu ke dni 18. 9. 1996, že žalovaná od října 1996 po dobu jednoho roku neplatila řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětného bytu, přestože jí žalobce k tomu prostřednictvím své sekretářky nejméně 2x vyzval, a že žalobci zaplatila jen poplatky za vodné a stočné, které si osobně u ní v bytě vyzvedl; dřívějšímu pronajímateli platila nájemné a další úhrady do září 1996 na základě vystavených faktur. Dále bylo zjištěno, že dluh na nájemném žalovaná zaplatila žalobci poštovní poukázkou dne 3. 12. 1997, zásilka jí však byla vrácena jako nedoručitelná. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že je dán důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., k níž přivolil, neboť žalovaná hrubě porušila své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Tvrzení žalované, že žalobci nájemné neplatila z toho důvodu, že hodlal nájemné zvýšit, avšak nesdělil jí, jakou částku má platit, a že jí jako pronajímatel neposkytl s placením nájemného potřebnou součinnost, považoval soud prvního stupně za neprokázané.

K odvolaní žalované Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 3. ledna 2001, č. j. 21 Co 232/98 - 39, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění okresního soudu, neztotožnil se však s jeho závěry právními. Dovodil, že na danou věc je třeba aplikovat ust. § 567 odst. 1 obč. zák., neboť z ust. § 663 a násl. obč. zák. týkajících se nájmu bytu, zejména z ust. § 696 obč. zák. ani z prováděcího předpisu č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nevyplývá žádná speciální úprava o místě plnění nájemného. Jestliže v řízení nebyla tvrzena a ani prokázána dohoda účastníků o místě plnění nájemného (žalobce od žalované požadoval jen zaplacení plateb za vodné a stočné, kterou si osobně u ní vyzvedl), bylo tímto místem bydliště žalované. V daném případě se tedy jedná o tzv. výběrný dluh, kdy si věřitel musí plnění vyzvednout u dlužníka v době splatnosti. Neučiní-li tak, je v prodlení věřitel ve smyslu ust. § 522 obč. zák. Jestliže žalobce netvrdil a ani neprokázal, že „by v době splatnosti nájemného přicházel do bydliště žalované“ a žádal jí o jeho zaplacení, nebyla žalovaná v prodlení s plněním nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětného bytu, a proto výpověď z nájmu bytu, kterou dal žalobce žalované dne 27. 10. 1997 z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., je absolutně neplatná ve smyslu § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem. Dále odvolací soud dovodil, že žalovaná sice měla možnost skládat nájemné do úřední úschovy podle § 568 obč. zák., nebylo to však její povinností.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř a odvolacímu soudu vytýká, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítá, že za dobu od října 1996 do ledna 1998 žalovaná platila k jeho rukám vodné a stočné a že tudíž mezi účastníky bylo mlčky dohodnuto i místo plnění nájemného. Nelze proto souhlasit s názorem odvolacího soudu, že v daném případě bylo místem plnění bydliště žalované ve smyslu ust. § 567 odst. 1 věta druhá obč. zák. a že žalovaná nebyla v prodlení s placením nájemného. Pokud v uvedené době měla pochybnosti o tom, komu nebo na kterém místě má nájemné platit, mohla svůj dluh splnit uložením do úřední úschovy podle § 568 obč. zák. Dovolatel má dále za to, že v dané věci není namístě aplikace ust. § 3 obč. zák., a to ani za stavu, kdy žalovaná po podání žaloby dluh na nájemném zaplatila, neboť důvodem k neplacení nájemného nebyla její nepříznivá životní nebo sociální situace. Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je proto podle dovolatele dán a tudíž je nesprávný závěr odvolacího soudu o neplatnosti výpovědi. Navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a aby mu věc byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná ve svém písemném vyjádření k dovolání se ztotožnila se závěry odvolacího soudu a navrhla, aby dovolání žalobce bylo jako nedůvodné zamítnuto. Uvedla, že vodné a stočné platila žalobci k jeho rukám hotově v místě svého bydliště, poté co jí předložil písemné vyúčtování. Lze-li toto jednání účastníků vyložit jako mlčky sjednanou dohodu o místě plnění nájemného, pak nepochybně jde o dohodu o výběrném dluhu. Námitka dovolatele o tom, že žalovaná měla možnost plnit do úřední úschovy, je podle žalované právně irelevantní, neboť v případě prodlení věřitele s inkasem výběrného dluhu není povinností dlužníka plnit dluh do úschovy.

Podle ustanovení části dvanácté hlavy I bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2000).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou, účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupeným advokátem, že je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. přípustné a že se opírá o zákonný dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., přezkoumal rozsudek odvolacího soud podle § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. může spočívat v tom, že soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Zamítavé rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze závěru, že výpověď z nájmu bytu, kterou dal žalobce žalované dne 27. 10. 1997 podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je neplatná, neboť nebyla-li v řízení prokázána existence dohody účastníků o místě plnění nájemného, bylo tímto místem bydliště žalované (§ 567 odst. 1 věta druhá obč. zák.), a jestliže si žalobce nájemné v době jeho splatnosti u žalované v jejím bytě nevyzvedl, byl v prodlení on jako věřitel (§ 522 obč. zák.) a nikoliv žalovaná.

Podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu (jen s přivolením soudu), jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než tři měsíce.

Placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu náleží mezi základní povinnosti nájemce bytu (srov. § 685 a násl. obč. zák.), která vzniká se vznikem nájmu tj. od uzavření nájemní smlouvy, a končí zánikem nájmu. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu upravuje občanský zákoník v ust. § 696 jen tak, že odkazuje na zvláštní předpisy; ohledně nájemného u nedružstevních bytů jde o vyhl. č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle jejíhož § 13 se nájemné a zálohy za služby platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak). Vzhledem k tomu, že vyhl. č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neobsahuje zvláštní úpravu ohledně místa plnění nájemného, je třeba vycházet z obecných ustanovení občanského zákoníku upravujících závazkové právní vztahy.

Podle § 567 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do 31. 12. 2002 dluh se plní na místě určeném dohodou účastníků. Není-li místo plnění takto určeno, je jím bydliště nebo sídlo dlužníka. Podle odst. 2 tohoto ustanovení, plní-li dlužník peněžitý dluh prostřednictvím pošty nebo peněžního ústavu, je dluh splněn okamžikem, kdy byla částka poukázána, není-li dohodnuto jinak.

Uvedené ustanovení je dispozitivní právní normou, podle níž se mohou o místu plnění účastníci obligačního vztahu dohodnout, přičemž občanský zákoník autonomii vůle účastníků nijak neomezuje. Dohoda může být výslovná či konkludentní. Nelze-li prokázat dohodu účastníků o splništi u smluvních závazků (ev. v případě, že obligace nevznikla dohodou), platí zákonná norma.

Podle § 680 odst. 2 obč. zák. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníků, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Z citovaného ustanovení vyplývá zásada, že sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv; jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, což se týká celého obsahu nájemního vztahu. Se změnou v osobě pronajímatele tudíž nedochází ke změně dohodnutého místa plnění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a dotčena není ani výše nájemného a uvedených úhrad stanovená v nájemní smlouvě.

Jestliže v posuzovaném případě bylo zjištěno, že právnímu předchůdci žalobce platila žalovaná nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu na základě vystavených faktur, tedy prostřednictvím pošty (poštovní poukázkou), resp. peněžního ústavu, pak je zřejmé, že dohodnutým místem plnění (tzv. splništěm) bylo sídlo věřitele a že jednalo o tzv. donosný dluh. Povinností žalované bylo proto i po změně pronajímatele bytu nadále platit nájemné (a to v původní výši) a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu prostřednictvím pošty či peněžního ústavu, neboť samotná změna v osobě pronajímatele na takto dohodnutém místě plnění a výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nic nezměnila. Názor odvolacího soudu, že místem plnění nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, bylo bydliště žalované (§ 567 odst. 1 věta druhá obč. zák.), je proto nesprávný, neboť nerespektuje ust. § 680 odst. 2 obč. zák.

V řízení bylo prokázáno, že žalovaná neplatila žalobci stanovené nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (vyjma vodného a stočného) od října 1996 po dobu jednoho roku, ačkoliv jí bylo již od září 1996 známo, že došlo ke změně pronajímatele, a žalovaná znala i název a sídlo nového pronajímatele (jak vyplynulo z její účastnické výpovědi). Nelze se proto ztotožnit se závěrem krajského soudu, že výpověď z nájmu bytu, kterou dal žalobce žalované dne 27. 10. 1997 podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák., je absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., a že z tohoto důvodu k ní nemůže soud přivolit. S ohledem na shora uvedené je naopak třeba se v dalším řízení zabývat tím, zda důvod výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. byl naplněn, či nikoliv, a v kladném případě, zda jsou splněny předpoklady pro aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák.

Napadený rozsudek odvolacího soudu není tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s . ř. správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 1 část věty za středníkem o. s . ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta první o. s . ř.).

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení

- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)