17. 7. 2013

ID: 91965

Nájem

Je-li smyslem ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. upravit užívání věci i po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou v případech, kdy ji nájemce dále užívá a pronajímatel se tomu nebrání, pak není rozumný důvod vycházet jen z formálního výkladu jazykového vyjádření předpokladů zamezujících obnovení nájmu a omezovat pronajímatele na možnost podání jen jednoho z typů vlastnických žalob.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1250/2012, ze dne 11.6.2013)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně I. Z., bytem v P., S. 25, zastoupené Mgr. J.K., advokátem se sídlem v P., proti žalované České republice – Ministerstvu obrany, se sídlem v P., o zaplacení částky 334.701,- Kč, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 8 C 218/2009, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. září 2011, č. j. 36 Co 29/2011-97, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15. září 2011, č. j. 36 Co 29/2011-97, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 10. srpna 2010, č. j. 8 C 218/2009-55, se zrušují a věc se vrací obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se žalobou došlou soudu 2. 7. 2008 domáhala (po změně žaloby) zaplacení částky 334.701,- Kč představující bezdůvodné obohacení za dobu od 1. 1. 2008 do 31. 5. 2009. Tvrdila, že je vlastnicí pozemků parcelní číslo 452/2 o výměře 2.828 m², 452/171 o výměře 321 m², 452/172 o výměře 22 m², 452/190 o výměře 1.276 m², 452/192 o výměře 1.384 m², 452/193 o výměře 3.264 m², 452/210 o výměře 965 m², 452/214 o výměře 54 m², 452/215 o výměře 198 m², 452/239 o výměře 1.657 m², 452/240 o výměře 1.491 m², vše ostatní plocha, dopravní plocha, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, katastrální území S., na listu vlastnictví, a pozemků parcelní číslo 456/2 o výměře 391 m², trvalý travní porost, 460/31 o výměře 217 m², orná půda, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, katastrální území D. na listu vlastnictví (dále jen „předmětné pozemky“), které žalovaná bez právního důvodu užívá (je vlastnicí areálu letiště umístěného na pozemcích), a za jejich užívání neplatí částky odpovídající obvyklému nájemnému.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. 9. 2011, č. j. 36 Co 29/2011-97, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 (soud prvního stupně) ze dne 10. 8. 2010, č. j. 8 C 218/2009-55, kterým žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Zjistil, že žalobkyně je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastnice předmětných pozemků, že se na nich nachází areál letiště ve vlastnictví žalované, že dne 28. 12. 2005 uzavřeli účastníci smlouvu o nájmu pozemků na dobu od 1. 1. 2006 do doby převodu majetku žalované na nového nabyvatele, nejdéle však do 31. 12. 2007, že se dohodli na nájemném ve výši 14.068,- Kč za rok (dále jen „Nájemní smlouva“), že další nájemní smlouvu neuzavřeli, že žalobkyně podala dne 10. 9. 2008 u Okresního soudu v Příbrami (sp. zn. 6 C 169/2008) žalobu na odstranění neoprávněných staveb z pozemků v katastrálním území S. Shodně se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že žaloba na odstranění stavby je žalobou negatorní, vůči nájemci, který užívá předmět nájmu i po jeho skončení, nezakládá účinky žaloby vindikační, a proto došlo opakovaně k obnovení nájemní smlouvy k předmětným pozemkům podle § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), na dobu jednoho roku, tj. do 31. 12. 2008 a dále do 31. 12.

2009, neboť žalobkyně po skončení nájmu žalobu na vyklizení nepodala. Žalovaná tak měla povinnost platit nájem ve výši sjednané v Nájemní smlouvě, které za rok 2008 i 2009 zaplatila, a proto žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění do 31. 12. 2012 (dále též jen „o. s. ř.“). Aniž by výslovně formulovala otázku zásadního právního významu napadeného rozhodnutí, nesouhlasila se závěrem odvolacího soudu, že žalobu na odstranění neoprávněné stavby (ze dne 10. 9. 2008) podala jako žalobu negatorní. Namítala, že rozhodující je její obsah, kterým byl požadavek na vydání věci neprávem zadržované, kdy byl vlastník zbaven možnosti vykonávat své vlastnické právo. Poukázala na literaturu (Občanský zákoník II, Komentář, 2. Vydání 2009, C.H.Beck, str. 1927), podle níž rovněž vindikační žaloba, tedy i žaloba na odstranění stavby (v případě, že je na pozemku umístěna neoprávněná stavba), je způsobilá zamezit prodloužení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák., neboť jde o vlastnickou žalobu. Odkázala i na závěry judikatury (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2793/99, 26 Cdo 972/2006, 20 Cdo 1427/99, 26 Cdo 1303/2006) ohledně žalob podaných mimo stanovenou třicetidenní lhůtu, probíhá-li řízení o této žalobě ještě v okamžiku, kdy doba trvání obnoveného nájemního vztahu uplynula. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu bylo vyhlášeno přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (tj. před 1. 1. 2013), Nejvyšší soud v souladu s čl. II bodem 7 tohoto zákona projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb. (dále též jen „o. s. ř.”).

Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. Protože dovolání není přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. (rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci), zabýval se dovolací soud přípustností dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. (který byl nálezem Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. Pl.ÚS 29/11, uplynutím dne 31. 12. 2012 zrušen, pro dovolání podaná do uplynutí této doby však zůstává aplikovatelným právním předpisem).

Napadené rozhodnutí spočívá na právním závěru, že podání žaloby na odstranění stavby nacházející se na projatých pozemcích, nemá účinky žaloby vindikační a nebrání proto prodloužení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák. Správnost tohoto závěru dovolatelka zpochybnila. Protože touto právní otázkou se judikatura Nejvyššího soudu dosud výslovně nezabývala, má napadené rozhodnutí zásadní právní význam, a dovolání se tím stává – pro řešení zmíněné otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 676 odst. 1 obč. zák. skončí nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Podle odst. 2 užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Užívá-li nájemce pronajatou věc i po uplynutí sjednané doby nájmu, může tak podle § 676 odst. 2 obč. zák. (nebylo-li sjednáno jinak) pronajímatel zabránit (konkludentnímu) obnovení nájemního vztahu jen podáním žaloby, jíž se bude domáhat ochrany svého vlastnického práva. Ustanovení § 676

odst. 2 obč. zák. zmiňuje v této souvislosti klasickou vlastnickou žalobu podle § 126 obč. zák. – reivindikační (tedy žalobu na vydání věci, jsou-li předmětem nájmu věci movité, nebo na vyklizení nemovitosti). Tato žaloba je určena především na ochranu vlastnického práva v případě neoprávněného zadržování věci, není však jedinou možnou vlastnickou žalobou, jíž se vlastník může domáhat ochrany svých práv (srovnej např. Fiala, J. a kol, Občanské právo. Praha: ASPI, a. s., 2006, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, 2009, s. 689 - 714). K vlastnickým žalobám náleží i žaloby zápůrčí (negatorní), které lze použít k ochraně vlastnického práva ve všech ostatních případech, kdy došlo k zásahu do vlastnického práva jinak než protiprávním zadržováním věci. V takových případech ani nebude žaloba na vydání (vyklizení) věci vhodným prostředkem ochrany vlastnického práva.

Jestliže jsou smlouvou o nájmu upraveny dočasně vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby tak, že si vlastník stavby pronajme pozemky, pak po uplynutí sjednané doby nájmu, vždy „užívá“ předmět nájmu (pozemky) i nadále. Domáhá-li se pronajímatel v takovém případě ve stanové lhůtě ochrany svých práv žalobou na odstranění stavby, jde rovněž o vlastnickou žalobu (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 255/2001), a proto i taková žaloba je způsobilá zamezit prodloužení nájmu. Je totiž zjevné, že i v takovém případě je úmyslem pronajímatele ukončit vztah s nájemcem, zabránit mu v užívání předmětu nájmu a domoci se jeho vrácení. Je-li smyslem ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. upravit užívání věci i po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou v případech, kdy ji nájemce dále užívá a pronajímatel se tomu nebrání, pak není rozumný důvod vycházet jen z formálního výkladu jazykového vyjádření předpokladů zamezujících obnovení nájmu a omezovat pronajímatele na možnost podání jen jednoho z typů vlastnických žalob.

Podle ustálené soudní praxe (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 2793/99, ze dne 7. 3. 2012, sp. zn. 26 Cdo 912/2011) brání obnovení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák. i podání žaloby mimo stanovenou třicetidenní lhůtu, probíhá-li řízení o této žalobě ještě v okamžiku, kdy doba trvání obnoveného nájemního vztahu uplynula.

Protože napadený rozsudek není z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, dovolací soud ho podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro něž bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.). V dalším řízení se bude soud zabývat tím, ve kterém období a ke kterým pozemkům došlo k obnovení nájemní smlouvy, a v jaké výši případně došlo k bezdůvodnému obohacení žalované užíváním pozemků bez právního důvodu.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- 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