5. 5. 2011

ID: 73552

Nájem nebytových prostor

Účelem ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. je vypořádat investice nájemce provedené se souhlasem pronajímatele, a to subjektem, jenž je pronajímatelem ke dni skončení nájmu věci.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 410/2010, ze dne 23.11.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. Š., zastoupeného Mgr. P. S., advokátem se sídlem v Č. L., proti žalovaným 1) M. T. a 2) J. T., oběma bytem v M., zastoupeným JUDr. M. Š., advokátem se sídlem v Č. L., o zaplacení částky 552.460,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v České Lípě pod sp. zn. 35 C 303/2008, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem-pobočky v Liberci ze dne 19. října 2009, č. j. 35 Co 196/2009-52, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 19. října 2009, č. j. 35 Co 196/2009-52, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se – s odkazem na ustanovení § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“) – domáhal, aby mu žalovaní zaplatili částku 552.460,- Kč s příslušenstvím. V žalobě uvedl, že jako nájemce uskutečnil se souhlasem tehdejšího pronajímatele (města Zákup) v „nebytových prostorách v 1. NP domu č. p. 32 v Zákupech o celkové ploše 114 m2“ (dále jen „nebytové prostory“ a „předmětný dům“) tam specifikované stavební úpravy, že město Zákupy jako pronajímatel se však nezavázalo k úhradě nákladů s tím spojených, že na základě kupní smlouvy ze dne 14. srpna 2006 se předmětný dům stal součástí společného jmění žalovaných jako manželů, že nájemní vztah byl ukončen dohodou účastníků dne 31. srpna 2006 a že žalovaní mu dosud nezaplatili protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětného domu, tj. podle znaleckého posudku ze dne 27. března 2007 částku 552.460,- Kč.

Okresní soud v České Lípě (soud prvního stupně) mezitímním rozsudkem ze dne 23. února 2009, č. j. 35 C 303/2008-43, rozhodl, že nárok žalobce je co do základu po právu; současně vyslovil, že o výši nároku a o náhradě nákladů řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku.

Z provedených důkazů vzal soud prvního stupně především za zjištěno, že město Zákupy jako pronajímatel a žalobce jako nájemce uzavřeli dne 1. listopadu 2001 smlouvu o nájmu nebytových prostor (za účelem zřízení rychlého občerstvení – pohostinství) na dobu neurčitou (dále jen „nájemní smlouva“) a že v nájemní smlouvě se současně dohodli na provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení jen se souhlasem pronajímatele. Dále zjistil, že v dodatku č. 1 ze dne 5. listopadu 2001 se účastníci nájemní smlouvy dohodli na provedení tam specifikovaných stavebních prací na náklad nájemce, že Městský úřad v Zákupech, odbor výstavby, dne 21. listopadu 2003 oznámil zahájení stavebního řízení, že dne 4. prosince 2003 vydal stavení povolení na tam uvedené stavební práce a že kolaudačním rozhodnutím ze dne 1. června 2004 povolil užívání stavby po provedených stavebních úpravách. Poté vzal za prokázáno, že v dodatku č. 2 se účastníci nájemní smlouvy dohodli na rozšíření předmětu nájmu o „prostory, které byly dříve uváděny jako byt č. 1 v Borské ulici č. p. 32“, že dále se rovněž dohodli, že žalobce na svůj náklad rozšíří systém ústředního vytápění a že prokazatelné náklady ve výši 27.907,- Kč budou započteny jako sleva na nájemném. Nakonec vzal také za zjištěno, že město Zákupy jako prodávající a žalovaní jako kupující uzavřeli dne 14. srpna

2006 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl mimo jiné rovněž předmětný dům, že prodávající v čl. 2 kupní smlouvy kupující ujistil, že vypořádá veškeré případné nároky žalobce na investice do předmětného domu, že právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch žalovaných nastaly dne 14. srpna 2006 a že nájemní vztah k nebytovým prostorám byl ukončen dohodou ke dne 31. srpna 2006. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně mimo jiné dovodil, že v daném případě jde o nárok podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák., jehož vznik je vázán na skončení nájmu (v daném případě dohodou ke dni 31. srpna 2006), a je dán proti pronajímatelům, jimiž byli k uvedenému dni právě žalovaní.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 19. října 2009, č. j. 35 Co 196/2009-52, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zamítl žalobu na zaplacení částky 552.460,- Kč s tam uvedeným příslušenstvím a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud se ztotožnil se zjištěným skutkovým stavem a shodně se soudem prvního stupně dovodil, že jde o nárok podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. Na rozdíl od soudu prvního stupně však uzavřel, že v daném případě je pasivně věcně legitimováno město Zákupy jako dřívější pronajímatel, jemuž se dostalo zhodnocení předmětného domu v rámci sjednané kupní ceny, kterou mu žalovaní zaplatili; uvedené zhodnocení proto nemohou platit znovu ještě žalobci. V této souvislosti – s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z 31. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, a z 23. července 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002 – rovněž konstatoval, že podle § 680 odst. 2 obč. zák. přecházejí na nabyvatele věci všechna práva a povinnosti, které jsou typické pro daný nájemní vztah a tvoří jeho pojmové znaky, a naopak na něj nepřecházejí práva a povinnosti, které uvedený rámec přesahují. Takovým posléze uvedeným právem je i právo nájemce podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák., které není typickým právem pro nájem nebytových prostor (podle § 3 a § 5 zákona č. 116/1990 Sb.). Z těchto důvodů proto odvolací soud nesouhlasil s opačným názorem, který vyslovil Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí z 29. listopadu 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 7/2009 Sb. (dále jen „o. s. ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadil pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. Prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu zpochybnil správnost právního názoru, který odvolací soud učinil s odkazem na ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. Poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. července 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002, a uvedl, že nabyvatel věci vstupuje jako pronajímatel do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy a jako pronajímatel je tedy pasivně věcně legitimován rovněž v řízení o nároku podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. Dodal, že před podpisem kupní smlouvy ze dne 14. srpna 2006 navíc žalované informoval o svém nároku a že „tato okolnost se projevila i v ujednání vlastní kupní smlouvy mezi městem Zákupy a žalovanými“ tak, že případné jeho nároky se město Zákupy zavázalo žalovaným „refundovat“. I kdyby žalobce nebyl takto „obezřetný, mohli by žalovaní, pokud by byli mylně informováni prodávajícím o právech a povinnostech na nájmu váznoucím, uplatnit tyto nároky u prodávajícího v režimu právních vad na převáděné věci“. Právní názor odvolacího soudu neobstojí také proto, že možnost nájemce domáhat se práva přiznaného mu ustanovením § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. vůči původnímu pronajímateli by byla zmařena v případě, kdy by nájemní vztah byl ukončen až po uplynutí promlčecí doby. Na podporu svých názorů odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právními názory odvolacího soudu, dále mimo jiné uvedli, že bezdůvodné obohacení vzniká v okamžiku, kdy bylo investováno a nikoli až v okamžiku

ukončení nájmu, neboť „tento moment je pouze okamžikem případné splatnosti“. Navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

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 tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 667 odst. 1 věty první a čtvrté obč. zák. (podle ustanovení, které je zapotřebí v dané věci podle ničím nezpochybněného názoru soudů obou stupňů aplikovat) změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Nejvyšší soud České republiky citované ustanovení aplikoval ve skutkově obdobně věci a v rozsudku ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005, s nímž se – na rozdíl od odvolacího soudu – ztotožňuje rovněž v projednávaném případě, mimo jiné dovodil, že právo nájemce podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. je vázáno na splnění dvou předpokladů. Prvním z nich jsou změny na věci provedené se souhlasem pronajímatele (bez toho, že by se pronajímatel zavázal k úhradě nákladů s tím spojených); druhým předpokladem je skončení nájmu jako takového (nikoli snad „skončení“ nájmu s původním pronajímatelem). Účelem citovaného ustanovení je vypořádat investice nájemce provedené se souhlasem pronajímatele, a to subjektem, jenž je pronajímatelem ke dni skončení nájmu věci. Přitom bez právního významu je okolnost, že tyto investice byly zohledněny ve výši kupní ceny sjednané mezi původním a nastupujícím pronajímatelem.

Nad rámec uvedeného dovolací soud dodává, že v ustanovení § 667 odst. 1 větě čtvrté obč. zák. je upraveno speciální právo nájemce na vypořádání investic vložených do pronajaté věci se souhlasem pronajímatele; vznik tohoto práva je vázán na zánik nájmu a toto právo se promlčuje v obecné (tříleté) promlčecí době podle § 101 obč. zák.; jde-li o zákonem upravené speciální právo nájemce, které se promlčuje v obecné promlčecí době, nemůže jít o bezdůvodné obohacení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. dubna 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004, uveřejněný pod č. 83 v sešitě č. 5 z roku 2004 časopisu Soudní judikatura, tj. rozsudek, na nějž, jde-li o délku promlčecí doby, správně odkázal soud prvního stupně). S přihlédnutím k uvedenému jsou bez právního významu úvahy, které odvolací soud učinil s odkazem na ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. Vzniká-li (navíc) nájemci uvedené právo vůči pronajímateli až v okamžiku zániku nájmu, je nájemce v té době v právním vztahu se subjektem, který byl tehdy pronajímatelem, tj. v poměrech dané věci se žalovanými. Proto je oprávněn tento nárok uplatnit v rámci existujícího právního vztahu vůči subjektu, který byl pronajímatelem v době ukončení nájmu; nárok nemůže uplatnit vůči subjektu, s nímž v době skončení nájmu nebyl v žádném právním vztahu. Navíc vůči dřívějšímu pronajímateli by

mohlo být právo nájemce podle § 667 odst. 1 věty čtvrté obč. zák. promlčeno, jestliže by nájemní vztah skončil až po uplynutí obecné (tříleté) promlčecí doby; v takovémto případě by byla aplikace citovaného ustanovení „zmařena“, jak správně namítl dovolatel.

Dovolací soud se ztotožňuje rovněž s názorem, že pokud by byli kupující mylně informováni prodávajícím o právech a povinnostech váznoucích na věci, která je předmětem koupě, je tato situace právní cestou řešitelná; kupující totiž mohou vůči prodávajícímu v rámci tohoto právního vztahu uplatnit příslušné nároky podle § 597 a násl. obč. zák.

Z řečeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o. s. ř. pak věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)