28. 3. 2013

ID: 90062

Nájem nebytových prostor

Pokud se účastníci nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou dohodli ohledně skončení nájmu ve smyslu § 676 odst. 1 obč. zák. jinak, nájem neskončí uplynutím doby, na níž byl sjednán, nýbrž skončí ve smyslu jiného ujednání účastníků. Má-li nájem takto skončit na základě jiného ujednání účastníků nájemního vztahu, je z povahy věci vyloučeno, aby se mohl obnovovat ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2689/2012, ze dne 23.1.2013)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a/ MUDr. A. S. a b/ MUDr. H. S., obou bytem v P., zastoupených JUDr. M.K., advokátem se sídlem v P., proti žalované T.E., spol. s r. o., se sídlem v P., zastoupené JUDr. R.H., advokátem se sídlem v P., o vyklizení nebytového prostoru a o zaplacení smluvní pokuty, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 8 C 166/2011, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. března 2012, č. j. 17 Co 70/2012-92, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobci (vlastníci „dom na pozemku v k. ú. S.“ – dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“) se domáhali, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit „nebytový prostor v přízemí předmětného domu, situovaný vlevo od hlavního vchodu, o celkové ploše 107 m2“, dále „veškeré nebytové prostory v suterénu předmětného domu o celkové ploše 303 m2“ a nakonec „parkovací stání na dvoře domu“ (dále jen „předmětné nebytové prostory“, resp. „nebytové prostory“). Zároveň požadovali, aby jim žalovaná zaplatila smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč denně od 1. května 2011 do dne vyklizení a předání předmětných nebytových prostor (dále jen „smluvní pokuta“).

Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 1. listopadu 2011, č. j. 8 C 166/2011-60, uložil žalované povinnost vyklidit předmětné nebytové prostory a vyklizené je předat žalobcům do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I. – dále jen „vyhovující výrok I.“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. března 2012, č. j. 17 Co 70/2012-92, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve vyhovujícím výroku I. (výrok I. – dále jen „potvrzující výrok I.“) a zrušil ho v nákladovém výroku a v tomto rozsahu vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení (výrok II.).

V návaznosti na to soud prvního stupně usnesením ze dne 11. května 2012, č. j. 8 C 166/2011-96 (dále jen „usnesení“), zastavil řízení – v důsledku částečného zpětvzetí žaloby – v části týkající se smluvní pokuty (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů (výrok II. – dále jen „nákladový výrok II.“).

Odvolací soud – při úvahách o správnosti vyhovujícího výroku I. rozsudku soudu prvního stupně – převzal následně zjištěný skutkový stav. Žalobci jsou spoluvlastníky předmětného domu, každý z nich v rozsahu jedné ideální poloviny. Právní předchůdkyně žalobců A. S. (dřívější vlastnice domu) jako pronajímatelka a žalovaná jako nájemkyně uzavřely dne 28. dubna 1999 smlouvu o nájmu předmětných nebytových prostor (dále jen „Nájemní smlouva“) na dobu určitou od 1. května 1999 do

30. dubna 2009. Dne 15. prosince 2002 uzavřely A. S. a žalovaná dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě (dále jen „Dodatek“), jímž mimo jiné nahradily první odstavec čl. 6 Nájemní smlouvy (označený slovy „Ukončení nájmu“) ujednáním, že „Nájemní poměr podle této smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud nájemce písemně nepožádá pronajímatele o jeho prodloužení nejpozději tři měsíce před jeho skončením. V takovém případě pronajímatel má povinnost nájemci vyhovět a nájemní poměr prodloužit o deset roků za podmínek uvedených v této smlouvě“ (dále jen „ujednání o prodloužení nájmu“). O prodloužení nájemního poměru ve smyslu citovaného ujednání žádala žalovaná (prostřednictvím svého zástupce) dopisy z 24. února 2009, z 25. února 2009, z 11. března 2009, z 11. ledna 2010, z 24. února 2011 a z 22. června 2011, které zpravidla (tj. vyjma dopisu z 25. února 2009, jenž adresovala žalobkyni b/) adresovala a doručovala advokátu JUDr. M.K. (jako zástupci žalobců) a zasílala je též žalobcům tzv. „na vědomí“. Navzdory tomu s ní žalobci dohodu o prodloužení nájmu neuzavřeli, a proto se proti nim počala domáhat nahrazení jejich projevu vůle směřujícího k prodloužení Nájemní smlouvy soudní cestou. Její žaloby (celkem dvě) o nahrazení projevu vůle však byly vždy zamítnuty, konkrétně rozsudky Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 1. prosince 2009, č. j. 8 C 279/2009-113 (ve spojení s potvrzujícím rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 18. března 2010, č. j. 70 Co 80/2010-137), a ze dne 5. října 2010, č. j. 18 C 100/2010-40 (ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 24. března 2011, č. j. 22 Co 32/2011-62). Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovodil, že užívala-li žalovaná předmětné nebytové prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, tj. po 30. dubnu 2009, a žalobci proti ní nepodali do třiceti dnů žalobu na vyklizení u soudu, Nájemní smlouva se opakovaně (celkem dvakrát) obnovila podle § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), a to vždy na jeden rok, poprvé od 1. května 2009 do 30. dubna 2010 a následně od 1. května 2010, přičemž nájemní poměr pak skončil dne 30. dubna 2011; poté se již obnovit nemohla, neboť tomu zabránili žalobci žalobou podanou v dané věci. Současně konstatoval, že Nájemní smlouva se obnovovala vždy za týchž podmínek, za kterých byla sjednána původně, tj. „včetně možnosti … nájemce požádat o prodloužení nájmu“, a to „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“. Následně uvedl, že žalovaná tedy mohla žádat po žalobcích prodloužení nájmu o deset let až do 31. ledna 2011 (tj. nejpozději tři měsíce před skončením nájmu dne 30. dubna 2011), avšak teprve od 1. května 2010, kdy se Nájemní smlouva naposledy obnovila; týž závěr podle něj vyplynul i z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. března 2011, č. j. 22 Co 32/2011-62, na nějž v tomto ohledu odkázal již soud prvního stupně. Uzavřel, že jelikož v době od 1. května 2010 do 31. ledna 2011 žalovaná nepožádala žalobce o prodloužení nájmu, byť jinak jim zaslala celou řadu takových žádostí, „nedošlo k prolongaci … Nájemní smlouvy na dalších 10 let ve smyslu Dodatku“; od 1. května 2011 tudíž užívá předmětné nebytové prostory bez právního důvodu, čímž ve smyslu § 126 odst. 1 obč. zák. neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobců k předmětnému domu. Za této situace vyhovující výrok I. rozsudku soudu prvního stupně potvrdil, jelikož pokládal za správný též jeho závěr, že v daném případě není požadavek žalobců na vyklizení nebytových prostor výkonem (vlastnického) práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž uvedla, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítla, že soudy obou stupňů sice dospěly ke správnému závěru, že ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák. se jí s obnovováním nájmu obnovovalo také právo žádat nejpozději tři měsíce před jeho skončením o jeho prodloužení o deset let; na druhou stranu ani „zákon“ ani Nájemní smlouva však nestanoví, že by právo žádat o prodloužení nájmu mohla uplatnit pouze v omezeném časovém období uvažovaném oběma soudy. Podle jejího přesvědčení tak soudy chybně určily rozhodnou dobu, v níž mohla žádat o prodloužení nájmu, jelikož tak mohla učinit a též tak učinila „již v případě končící první konkludentní prolongace nájmu“. Z toho dovozovala, že jimi „použitý výklad Nájemní smlouvy a zákonného ustanovení … nemůže být správný“. Oběma soudům rovněž vytkla, že „nepřihlédly ke skutečnostem zjištěným stran žádostí o prodloužení nájmu ve dvou řízeních o nahrazení projevu vůle“, resp. že „neprovedly dokazování spisy soudu stran těchto řízení“, třebaže dokazování v tomto směru výslovně navrhovala, přičemž „nebylo

… rozhodnuto, že důkaz těmito spisy prováděn nebude a takové rozhodnutí odůvodněno“. Totéž jim pak vytkla i ve vztahu k dalšímu důkazu, který, jak uvedla, v řízení předložila, a sice „emailové žádosti o prodloužení nájmu“. Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 7. věty před první větnou čárkou zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. lednem 2013) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 29. března 2012, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb. (dále jen „o. s. ř.”).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Poté se zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Dovolání – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – směřuje pouze proti potvrzujícímu výroku I. napadeného rozsudku, a to bez ohledu na dovolatelčino sdělení, že dovoláním napadá „všechny výroky napadeného rozsudku … v plném rozsahu“.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu (v daném případě proti jeho potvrzujícímu výroku I.) se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o. s. ř. (ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. bylo zrušeno uplynutím dne 31. prosince 2012 nálezem Ústavního soudu České republiky ze dne 21. února 2012, sp. zn. Pl. ÚS 29/11; pro posouzení přípustnosti dovolání podaných do 31. prosince 2012 je však i nadále použitelné /srov. nález Ústavního soudu České republiky ze dne 6. března 2012, sp. zn. IV. ÚS 1572/11/).

Protože ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá (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.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b/ a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních a způsobilým dovolacím důvodem je proto v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., který dovolatelka – opět s přihlédnutím k obsahu dovolání – rovněž uplatnila.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam především pro řešení právní otázky, zda o prodloužení nájmu (s

účinky předjímanými v ujednání o prodloužení nájmu) mohla dovolatelka žádat teprve od 1. května 2010 (a tedy nikoli dříve), kdy se měla podle odvolacího soudu Nájemní smlouva naposledy obnovit za týchž podmínek, za nichž byla sjednána původně (§ 676 odst. 2 obč. zák.), a v návaznosti na to i otázky, zda vskutku až od 1. května 2011 užívá nebytové prostory bez právního důvodu. Řešení uvedených právních otázek – majících v daném případě spojitost s ustanovením § 676 odst. 2 obč. zák. o obnovování nájmu – totiž dovolatelka prostřednictvím (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. zpochybnila, přičemž takto nastolené právní otázky nebyly dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení zmíněných otázek – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.

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. (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu), jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Posléze uvedené vady dovolatelka v dovolání uplatnila dovolacími námitkami vztahujícími se k neprovedení tam zmiňovaných důkazů. Uvedené dovolací námitky jsou však natolik obecné, že právě pro jejich obecnost nelze jejich opodstatněnost v dovolacím řízení zodpovědně přezkoumat. Je tomu tak proto, že se z nich nepodává, jaké právně významné skutečnosti (z pohledu právního posouzení věci odvolacím soudem) měly být dotčenými „neprovedenými“ důkazy prokázány, a tudíž není ani zřejmé, zda vytýkané vady mohly mít vůbec za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Přitom z hlediska ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. není právně významná každá vada řízení; relevantní jsou jen takové vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Za tohoto stavu nezbývá než uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. nebyl užit opodstatněně.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. 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.

Pouze pro úplnost je zapotřebí už na tomto místě zdůraznit, že z žádného rozhodnutí jmenovaného oběma soudy, jež byly vydány v řízeních o nahrazení projevu vůle vedených mezi týmiž účastníky, nevyplývá, že by spočívalo na závěru (byť předběžném), že dovolatelka mohla účinně žádat po žalobcích prodloužení nájmu nebytových prostor o deset let teprve od 1. května 2010.

Podle § 676 odst. 1 obč. zák. nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. pak řeší případy, kdy ohledně skončení nájmu sjednaného na dobu určitou se účastníci nájemního vztahu sice nedohodli jinak, avšak nájem sjednaný na dobu určitou přesto neskončí uplynutím sjednané doby, nýbrž za tam upravených podmínek se obnovuje. Přitom v ustálené soudní praxi není žádných pochybností o tom, že podle § 676 odst. 2 obč. zák. se nájemní smlouva obnovuje za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, a proto takto obnovený nájem je třeba pokládat za týž, jako byl vztah založený nájemní smlouvou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97, uveřejněný pod č. 10 v sešitě č. 2 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Z řečeného mimo jiné vyplývá, že pokud se účastníci nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou dohodli ohledně skončení nájmu ve smyslu § 676 odst. 1 obč. zák. jinak, nájem neskončí uplynutím doby, na níž byl sjednán, nýbrž skončí ve smyslu jiného ujednání účastníků. Má-li nájem takto skončit na základě jiného ujednání účastníků nájemního vztahu, je z povahy věci vyloučeno, aby

se mohl obnovovat ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák.

V projednávaném případě vyšly soudy obou stupňů rovněž ze skutkového zjištění (učiněného z ujednání o prodloužení nájmu), že hodlala-li dovolatelka (jako nájemkyně nebytových prostor) zabránit skončení nájemního poměru uplynutím doby, na níž byl sjednán, mohla o prodloužení nájmu o deset let žádat pronajímatele „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“; pouze v takovém případě vznikla pronajímateli povinnost nájemní poměr prodloužit o deset let za podmínek uvedených v Nájemní smlouvě. Není pochyb o tom, že uvedené ujednání o prodloužení nájmu výrazem „nejpozději“ ve spojení s údajem „tři měsíce před skončením nájmu“ určuje konečnou časovou „hranici“, po jejímž uplynutí již dovolatelka nemohla využít postupu dohodnutého v tomto ujednání a vyvolat tak právní účinky jím předjímané. Stejně tak je nepochybné, že tehdejší účastníci Dodatku mohli vázat (a také skutečně vázali) „skončení nájmu“ jedině na datum 30. dubna 2009, kdy měl nájem na dobu určitou v trvání deseti let skutečně podle Nájemní smlouvy skončit, pokud by dovolatelka ve smyslu sjednaného ujednání nepožádala o jeho prodloužení o deset let; jinak tomu – vzhledem k tehdy nastoleným právním poměrům mezi tehdejšími účastníky Nájemní smlouvy a Dodatku a vzhledem k ustanovení § 676 odst. 1 obč. zák. – ani být nemohlo. Při tomto náhledu je pak zapotřebí vycházet z úvahy, že využít postupu dohodnutého v ujednání o prodloužení nájmu a přivodit jím předvídané právní účinky mohla dovolatelka od 15. prosince 2002, kdy bylo citované ujednání „vneseno“ do Nájemní smlouvy, do 31. ledna 2009 (tj. „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“ uplynutím doby, na kterou byl sjednán). Z řečeného vyplývá, že odvolací soud (a potažmo i soud prvního stupně) s odkazem na ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. nesprávně dovodil, že žádat po žalobcích prodloužení nájmu (s právními účinky dohodnutými v ujednání o prodloužení nájmu) mohla žalovaná (od 1. května 2010) do 31. ledna 2011, tedy nejpozději do doby tří měsíců před tím, než měl skončit naposledy obnovený nájem. Z provedených důkazů však současně vyplynulo, že v době od 15. prosince 2002 do 31. ledna 2009 dovolatelka nevyužila postupu dohodnutého v Dodatku (v ujednání o prodloužení nájmu) a nemohla tudíž přivodit tam předvídané (dohodnuté) právní účinky v podobě prodloužení nájmu. Za této situace nezbývá než uzavřít, že nájem skončil dne 30. dubna 2009 a že od 1. května 2009 dovolatelka užívá předmětné nebytové prostory bez právního důvodu, čímž ve smyslu § 126 odst. 1 obč. zák. neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobců k předmětnému domu, a je namístě, aby nebytové prostory vyklidila. Se zřetelem k tomu lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

Z uvedeného vyplývá, že dovolatelce se prostřednictvím užitých dovolacích důvodů nepodařilo zpochybnit správnost rozsudku odvolacího soudu. Dovolací soud proto dovolání podle § 243b odst. 2 věty před středníkem o. s. ř. zamítl.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- 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)

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat