7. 4. 2017

ID: 105771

Nájem pozemku

K obnovení nájemní smlouvy podle § 2230 odst. 1 o. z. může dojít jen v případě, že jde o nájem na dobu určitou, který skončil uplynutím sjednané doby nájmu. V případě, že nájem skončil jinak (dohodou, výpovědí – po uplynutí výpovědní doby, atd.), se ustanovení § 2230 odst. 1 o. z. neuplatní, a i v případě, kdy pronajímatel nevyzve nájemce ve lhůtě stanovené v § 2230 odst. 1 o. z. (a v případě nájmu bytu ve lhůtě stanovené v § 2285 o. z.) k vrácení věci, k obnovení nájmu nedojde.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4354/2016, ze dne 12.12.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. Š., T., proti žalovanému P. H., T., zastoupenému Mgr. P.Ř., advokátkou se sídlem ve Z., o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 11 C 192/2015, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 25. května 2016, č. j. 59 Co 68/2016-67, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 14. 7. 2015 se žalobce domáhal, aby žalovaný vyklidil část pozemku par. č. 1163/14, zapsaného na listu vlastnictví číslo 402 pro obec T., katastrální území T. n. M., u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, specifikovanou v situačním plánku tvořícím přílohu nájemní smlouvy ze dne 1. 3. 2011, uzavřené mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem (dále též jen „Pozemek“ a „Nájemní smlouva“). Žalobu odůvodnil tím, že je vlastníkem Pozemku, žalovaný byl jeho nájemcem, a ačkoliv nájem 30. 6. 2015 skončil výpovědí, Pozemek nevyklidil a nepředal mu ho.

Krajský soud v Brně – pobočka ve Zlíně (odvolací soud) rozsudkem ze dne 25. 5. 2016, č. j. 59 Co 68/2016-67, potvrdil rozsudek Okresního soudu ve Zlíně (soud prvního stupně) ze dne 11. 11. 2015, č. j. 11 C 192/2015-41, kterým žalobě vyhověl a uložil žalovanému do patnácti dnů Pozemek vyklidit a zaplatit náklady řízení; současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že účastníci uzavřeli dne 1. 3. 2011 smlouvu o nájmu Pozemku na dobu neurčitou s tím, že ji lze vypovědět výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď smlouvy doručena druhému účastníkovi. Žalobce nájem vypověděl dopisem ze dne 14. 10. 2014, v němž uvedl, že výpovědní lhůta počíná běžet dnem 1. 12. 2014 a nájem skončí 28. 2. 2015, a posléze znovu dopisem ze dne 13. 3. 2015. Žalovaný doposud pozemek nevyklidil. Po právní stránce posoudil věc podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“ (§ 3074 odst. 1). Dospěl přitom k závěru, že nájem skončil již dne 31. 1. 2015 uplynutím výpovědní doby na základě výpovědi ze dne 14. 10. 2014, neboť výpověď byla dostatečně určitá, měla jen drobné obsahové vady, které nemohly mít za následek její neplatnost. K obnovení nájmu (jak tvrdil žalovaný) podle ustanovení § 2230 odst. 1 o. z. dojít nemohlo, neboť toto ustanovení je možné aplikovat pouze u skončení nájmu na dobu určitou, nikoli u nájmu na dobu neurčitou, který skončil výpovědí. Poukázal na komentář k o. z. (C. H. Beck), v němž autoři dospěli ke stejnému závěru, stejně jako za předcházející právní úpravy (§ 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále jen „obč. zák.“) Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 3. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2253/2003. Za situace, kdy bylo prokázáno, že žalovaný Pozemek užívá, považoval za nevýznamné jeho tvrzení, že není vlastníkem montované stavby nacházející se na Pozemku a není proto v řízení pasivně legitimován. Předmětem

řízení není totiž odstranění této stavby, ale vyklizení Pozemku po skončení nájemního vztahu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítal, že otázku aplikace ustanovení § 2230 odst. 1 o. z. v případě skončení nájmu sjednaného na dobu neurčitou výpovědí, která nebyla doposud v rozhodování dovolacího soudu řešena, posoudil odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) nesprávně. Vytýkal odvolacímu soudu, že v rozporu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 396/2003, posoudil i otázku existence jeho pasivní věcné legitimace. Měl za to, že - za situace, kdy užívání Pozemku spočívá v užívání montované stavby (věci movité), která není v jeho vlastnictví - nemůže být ve věci pasivně legitimován. Odvolacímu soudu dále vytýkal (pouze však v obecné rovině), že porušil jeho ústavní právo na spravedlivý proces garantované čl. 36 odst. 1 a čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění jejich protokolů a dodatkových protokolů. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Otázku pasivní legitimace žalovaného posoudil odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001, ze dne 28. 2. 2008, sp. zn. 33 Odo 49/2006, ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3560/2010), podle níž je nájemce po skončení nájmu povinen pronajaté prostory (pozemek) vyklidit, tzn. odstranit z nich své věci (případně věci třetích osob, jimž umožnil užívání prostor) a odevzdat je pronajímateli tak, aby k nim měl volný přístup a mohl s nimi dále nakládat. Ke stejným závěrům dospěl Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 6. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 396/2003, na který odkazuje dovolatel. Ani v této věci není důvod, aby rozhodná právní otázka byla posouzena jinak, pro řešení této otázky tak dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné není.

V rozhodování dovolacího soudu však nebyla doposud řešena otázka obnovení nájemní smlouvy (§ 2230 o. z.) v případě skončení nájmu uzavřeného na dobu neurčitou uplynutím výpovědní doby. 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.), je proto – pro řešení této otázky - přípustné, 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 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 jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolací soud existenci uvedených vad z obsahu spisu nezjistil. Dovolatel sice namítal, že odvolací soud zatížil řízení vadou („porušil jeho ústavní právo na spravedlivý proces“), svou námitku však nijak blíže nekonkretizoval.

I když smlouva o nájmu byla uzavřena před účinností o. z. (tj. před 1. 1. 2014), odvolací soud správně projednávanou věc posuzoval – vzhledem k tomu, že k ukončení nájmu mělo dojít výpovědí, kterou dal žalobce žalovanému až po účinnosti o. z. – podle o. z. (§ 3074 odst. 1 o. z.).

Podle § 2230 odst. 1 o. z., užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. Podle odst. 2 se ustanovení odst. 1 nepoužije přesto, že nájemce věc dále užívá, dala-li strana v přiměřené době najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

Institut konkludentního obnovení nájmu (relocatio tacita, popř. prolongace) byl upraven již v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. („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“). Podle ustálené soudní praxe [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97, uveřejněný pod číslem 10/99 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2253/2003 (podanou ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 7. prosince 2006, sp. zn. II. ÚS 315/04), ze dne 24. 9. 2003, sp. zn. 28 Cdo 1349/2003 (podanou ústavní stížnosti odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 20. dubna 2004, sp. zn. I. ÚS 649/03), ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1555/2008) bylo možné použít § 676 odst. 2 obč. zák. jen v případě, že nájem sjednaný na dobu určitou skončil uplynutím sjednané doby. Pokračování nájmu (za stejných podmínek] předpokládalo pasivitu pronajímatele, chtěl-li zabránit obnovení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zák., musel podat žalobu u soudu (ve třiceti denní lhůtě od skončení nájmu).

V o. z. je možnost obnovení nájemní smlouvy upravena v § 2230 odst. 1. I když pronajímatel, chce-li zabránit obnovení nájemní smlouvy, již nemusí podávat žalobu u soudu (postačí, že nájemce vyzval k vrácení věci), jsou principy, za kterých může dojít k obnovení nájemní smlouvy, zde vyjádřené, podobné, jako tomu bylo v § 676 odst. 2 obč. zák. K obnovení nájemní smlouvy podle § 2230 odst. 1 o. z. proto může dojít jen v případě, že jde o nájem na dobu určitou, který skončil uplynutím sjednané doby nájmu. V případě, že nájem skončil jinak (dohodou, výpovědí – po uplynutí výpovědní doby, atd.), se ustanovení § 2230 odst. 1 o. z. neuplatní, a i v případě, kdy pronajímatel nevyzve nájemce ve lhůtě stanovené v § 2230 odst. 1 o. z. (a v případě nájmu bytu ve lhůtě stanovené v § 2285 o. z.) k vrácení věci, k obnovení nájmu nedojde.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

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