13. 12. 2006

ID: 45146

Nájemné

Pokud ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. stanoví, že v případě nedostatku ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, uplatní se toto ustanovení pouze v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy, nikoli smlouvy o nájmu bytu, pro kterou platí zvláštní úprava obsažená v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1924/2006, ze dne 10.10.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně H. S., zastoupené advokátem, proti žalované M. F., zastoupené advokátem, o zaplacení částky 44.910,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 18 C 119/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. září 2005, č. j. 22 Co 297/2005-38, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 31. ledna 2005, č. j. 18 C 119/2004-24, zamítl žalobu, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni částku 44.910,- Kč s poplatkem z prodlení ve výši 2,5 promile denně z částek a za období tam uvedená; současně rozhodl o nákladech řízení účastnic.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. září 2005, č. j. 22 Co 297/2005-38, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že i v době od října 2003 do března 2004 včetně platila žalovaná (nájemkyně „bytu č. 3, 1+1, I. kategorie, v 1. podlaží domu č. p. 328 v P.“ – dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“) žalobkyni (pronajímatelce bytu) tzv. regulované nájemné v částce 1.953,- Kč měsíčně (resp. v té době již v částce 2.205,- Kč měsíčně) dohodnuté na dobu do 1. ledna 2003 ve smlouvě o nájmu bytu ze dne 28. června 2000 (dále jen „nájemní smlouva ze dne 28. června 2000“), že v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 se účastnice dohodly, že v dalším období (od 1. ledna 2003) bude stanoveno nájemné v místě a čase obvyklé, že na základě uvedeného ujednání stanovila žalobkyně dopisem ze dne 13. srpna 2003 nájemné od 1. října 2003 částkou 9.690,- Kč, že žalovaná odmítla takto zvýšené nájemné žalobkyni platit a že žalovaná částka představuje rozdíl mezi částkami nájemného placenými žalovanou a částkou odpovídající tzv. obvyklému nájemnému za období od října 2003 do března 2004 včetně. Na tomto skutkovém základě odvolací soud – s odkazem na ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. a § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 /a ve znění do 30. března 2006/ (dále jen „obč. zák.“) – především dovodil, že „výše nájemného je zásadně věcí dohody stran, tj. pronajímatele bytu na straně jedné a nájemce bytu na straně druhé“, a že „změna výše nájemného je proto možná pouze dohodou těchto stran“. Odvolací soud sice nevyloučil dohodu účastníků smlouvy o nájmu bytu o zvyšování nájemného v závislosti na konkrétních skutečnostech, avšak uvedl, že takové ujednání musí vyhovovat požadavku určitosti (§ 37 obč. zák.). Podle názoru odvolacího soudu je ovšem ujednání obsažené v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 – z důvodů uvedených v napadeném rozsudku – neurčité. Z tohoto důvodu je nájemní smlouva ze dne 28. června 2000 v citovaném článku neplatná; jde o částečnou neplatnost ve smyslu § 41 obč. zák. Za této situace nedošlo podle odvolacího soudu k dohodě účastnic o změně nájemného od 1. ledna 2003, a proto je žalovaná povinna i nadále platit nájemné z bytu v částce dohodnuté v nájemní smlouvě ze dne 28. června 2000, tj. v částce 1.953,- Kč měsíčně. Z těchto důvodů zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání zpochybnila správnost právního závěru, že v důsledku neplatnosti ujednání obsaženého v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 je žalovaná povinna platit i od 1. ledna 2003 tzv. regulované nájemné. V této souvislosti namítla, že bylo-li v nájemní smlouvě ze dne 28. června 2000 platně sjednáno regulované nájemné

pouze na období do 1. ledna 2003, nelze – jen v důsledku toho, že pro dobu od 1. ledna 2003 se účastnice na konkrétní částce nájemného nedohodly – dovozovat, že žalovaná je i v době od 1. ledna 2003 povinna platit pouze regulované nájemné; projev vůle nelze interpretovat v logickém rozporu s jeho slovním vyjádřením. Jestliže se účastnice pro dobu od 1. ledna 2003 na konkrétní výši nájemného nedohodly, nejde v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 podle názoru žalobkyně o změnu předchozího smluvního ujednání o výši nájemného. Žalobkyně je toho názoru, že pro dobu od 1. ledna 2003 mělo být na danou věc aplikováno ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák., neboť nebylo-li od této doby nájemné (platně) dohodnuto, je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, tj. nájemné obvyklé v daném místě a čase. Jinak řečeno, jestliže si účastníci pro dobu od 1. ledna 2003 platně výši nájemného nesjednali, nemůže se nájemné řídit ujednáním týkajícím se výše nájemného v době od 28. června 2000 do 1. ledna 2003; pro dobu od 1. ledna 2003 mělo být proto nájemné určeno soudem podle § 671 odst. 1 obč. zák. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. 59/2005 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. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 29. září 2005, tedy po 1. dubnu 2005, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (srovnej čl. II, bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. 59/2005 Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.”).

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

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

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř., tj. ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřela dovolatelka, 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 odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

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. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

Právním posouzením je činnost soudu, při níž aplikuje konkrétní právní normu na zjištěný skutkový stav, tedy z učiněných skutkových zjištění dovozuje, jaká mají účastníci podle příslušného právního předpisu práva a povinnosti. Zjišťuje-li soud obsah smlouvy, a to i pomocí výkladu projevů vůle, jde o skutkové zjištění (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněného pod č. 73 v sešitě č. 10 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále např. rozsudků ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 20 Cdo 1145/99, ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2187/99, a ze dne 31. října 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99, uveřejněného pod č. 46 v sešitě č. 3 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura, a usnesení ze dne 31. října 2002, sp. zn. 20 Cdo 2196/2001, ze dne 5. prosince 2002, sp. zn. 26 Cdo 1792/2002, ze dne 25. září 2003, sp. zn. 26 Cdo

1682/2003, ze dne 25. března 2004, sp. zn. 20 Cdo 261/2003, ze dne 27. května 2004, sp. zn. 20 Cdo 473/2003, a ze dne 7. října 2004, sp. zn. 26 Cdo 1881/2003). Otázka, k čemu směřovala vůle účastnic projevená v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000, tj. otázka rovněž v dovolání napadená, je proto otázkou skutkovou a nikoli právní.

Na jiném místě odůvodnění tohoto rozhodnutí je již uvedeno, že odvolací soud – s odkazem na ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. a § 40 odst. 2 obč. zák. – dovodil, že „výše nájemného je zásadně věcí dohody stran, tj. pronajímatele bytu na straně jedné a nájemce bytu na straně druhé“, že „změna výše nájemného je proto možná pouze dohodou těchto stran“, že lze připustit i dohodu účastníků smlouvy o nájmu bytu o zvyšování nájemného v závislosti na konkrétních skutečnostech, že ujednání obsažené v článku 3.4. nájemní smlouvy ze dne 28. června 2000 je však – z důvodů uvedených v napadeném rozsudku – neurčité, že z tohoto důvodu je nájemní smlouva ze dne 28. června 2000 v citovaném článku částečně neplatná (§ 41 odst. 2 obč. zák.) pro neurčitost (§ 37 obč. zák.), a že proto je žalovaná i nadále povinna platit z bytu tzv. regulované nájemné. Naproti tomu dovolatelka namítla, že nebylo-li pro dobu od 1. ledna 2003 nájemné mezi účastnicemi dohodnuto, mělo být (pro tuto dobu) určeno soudem podle § 671 odst. 1 obč. zák.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky, zda se v právních vztazích z nájmu bytu uplatní ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák., jak to, byť ve vztahu ke zvýšení nájemného z bytu dohodou, připustil odvolací soud.. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání (pro řešení uvedené otázky) 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., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Uvedené vady nebyly namítány a nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Dovolací soud zastává názor, že pokud ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. stanoví, že v případě nedostatku ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, uplatní se toto ustanovení pouze v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy, nikoli smlouvy o nájmu bytu, pro kterou platí zvláštní úprava obsažená v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. Připustil-li odvolací soud aplikaci ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. v právních vztazích vyplývajících z nájmu bytu, nelze jeho rozhodnutí v tomto ohledu pokládat za správné. Z posléze uvedených důvodů však zamítavé rozhodnutí přesto obstojí.

Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, dovodil, že občanský zákoník (a ani jiný zákon) neumožňuje soudu do závazkového nájemního vztahu zasáhnout změnou některé z jeho obsahových složek, včetně výše nájemného, a že toto oprávnění přísluší moci zákonodárné a výkonné, do níž obecné soudy nejsou oprávněny se vměšovat, popřípadě ji suplovat. K uvedeným závěrům se Nejvyšší soud přihlásil rovněž v usneseních ze dne 15. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 80/2005, ze dne 19. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1674/2005, ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1912/2005, ze dne 27. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 983/2005, a ze dne 22. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 819/2005.

K návrhu Městského soudu v Praze na zrušení ustanovení § 685 až § 716 obč. zák. Ústavní soud České republiky nálezem ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl 20/05, publikovaným pod č. 252/2006 Sb., konstatoval, že dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, zamítl návrh na zrušení § 696 odst. 1 obč. zák. a odmítl návrh na zrušení § 685 až § 695, § 696 odst. 2 a § 697 až 716 obč. zák. V odůvodnění citovaného nálezu Ústavní soud mimo jiné uvedl, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminacím výše zmíněným. Konkrétní rozhodovací postup Ústavní soud nenabídl (aby nenahrazoval poslání soudů obecných), avšak připomněl, že je nutno se vyvarovat libovůle, rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe. K obdobnému právnímu názoru Ústavní soud dospěl např. v nálezu ze dne 8. února 2006, sp. zn. IV. ÚS 611/05, a dále také v nálezu

ze dne 21. března 2006, sp. zn. I. ÚS 717/05, jímž zrušil usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 819/2005, vycházející z (nesprávného) právního názoru vysloveného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004. V nálezu ze dne 6. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 489/05, pak Ústavní soud nad to dodal, že při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo. K uvedeným právním názorům se – po zrušení usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 819/2005 nálezem Ústavního soudu ze dne 21. března 2006, sp. zn. I. ÚS 717/05 – přihlásil rovněž Nejvyšší soud, a to v rozsudcích ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006, a ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006. V nálezu ze dne 8. června 2006, sp. zn. II. ÚS 93/05, jímž bylo zrušeno i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 983/2005, Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že zákonodárce reagoval až přijetím zákona č. 107/2006 Sb., který nabyl účinnosti dne 31. března 2006, že v dané věci se jedná o případ, kdy se stěžovatel domáhal jednostranného zvýšení nájemného za dobu, kdy neexistoval žádný právní předpis, který by jednostranné zvýšení nájemného umožňoval, a že odmítly-li obecné soudy požadavek stěžovatele s poukazem na neexistenci právní úpravy, dopustily se tím ve vztahu ke stěžovateli odepření spravedlnosti (denegatio iustitiae).

Vzhledem k citované judikatuře Ústavního soudu a k právním názorům obsaženým v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006, a ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006, vycházejícím z uvedené judikatury, nelze přisvědčit právnímu názoru odvolacího soudu, že nedošlo-li k dohodě účastnic o změně nájemného od 1. ledna 2003, je žalovaná povinna i nadále platit nájemné z bytu v částce dohodnuté v nájemní smlouvě ze dne 28. června 2000, tj. v částce 1.953,- Kč měsíčně, jinak řečeno že obecný soud není oprávněn nájemné z bytu v těchto případech zvýšit; naopak obecný soud je – vzhledem k uvedeným právním názorům – oprávněn zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu zvýšit (stanovit).

Zamítavé rozhodnutí i přes nesprávnost právního názoru odvolacího soudu v konečném důsledku obstojí proto, že podle citované judikatury Ústavního soudu lze výši nájemného určit konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) a nikoli zpětně – za dobu minulou (v daném případě od října 2003 do března 2004 včetně), jak se domáhala žalobkyně. Zbývá dodat, že k obsahově totožnému závěru Nejvyšší soud dospěl rovněž v usnesení ze dne 16. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 594/2005.

Lze uzavřít, že z uvedených důvodů je rozsudek odvolacího soudu v konečném důsledku správný. Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o.s.ř.).

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

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)