17. 12. 2001

ID: 15549

Nájemné podle zákona o půdě

Účelem založení nájmu ze zákona ve smyslu zákona o půdě bylo okamžitě řešit právní vztahy mezi vlastníky a uživateli zemědělských a lesních pozemků po zrušení předchozích užívacích práv, v době, kdy vlastníci pozemků a jejich uživatelé neměli ještě ani možnost se o nájemních vztazích a jejich podmínkách dohodnout. Uzavřená dohoda mezi smluvními stranami, včetně dohody o výši nájemného, pak ukončovala nájemní vztah ze zákona, a nastupoval režim občanského zákoníku v plném rozsahu.

Účelem založení nájmu ze zákona ve smyslu zákona o půdě bylo okamžitě řešit právní vztahy mezi vlastníky a uživateli zemědělských a lesních pozemků po zrušení předchozích užívacích práv, v době, kdy vlastníci pozemků a jejich uživatelé neměli ještě ani možnost se o nájemních vztazích a jejich podmínkách dohodnout. Uzavřená dohoda mezi smluvními stranami, včetně dohody o výši nájemného, pak ukončovala nájemní vztah ze zákona, a nastupoval režim občanského zákoníku v plném rozsahu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.11.2001, sp.zn. 28 Cdo 1399/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyň A/ L. H., a B/ H. D., zastoupených advokátem, proti žalované Z. o. Č. z. s. J. H., zastoupené advokátem, o 171.388 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Jindřichově Hradci pod sp.zn. 2 C 458/96, o dovolání žalobkyň proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.9.2000, čj. 8 Co 1817/2000-254, ve znění opravného usnesení ze dne 23.10.2000, čj. 8 Co 1817/2000-274, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.září 2000, čj. 8 Co 1817/2000-254, ve znění opravného usnesení ze dne 23.10.2000, čj. 8 Co 1817/2000-274, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Jindřichově Hradci rozsudkem ze dne 16.4.1999, čj. 2 C 458/96-110, zčásti vyhověl žalobě na zaplacení nájemného z pozemku č. 1408 v J. H., který užívá žalovaná organizace, a to do výše 14.021,10 Kč se 17% úrokem z prodlení od 1.1.1996 do zaplacení; ve zbývající části, tj. ohledně částky 171.388 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl.

Krajský soud v Českých Budějovicích na základě odvolání žalobkyň tento rozsudek usnesením ze dne 12.10.1999, čj. 8 Co 1963/99-144, zrušil v zamítavé části a ve výroku o nákladech řízení, s tím, že ve zbývající části je rozsudek soudu prvního stupně nedotčen.

Soud prvního stupně pak rozhodl ve věci znovu rozsudkem ze dne 28.4.2000, čj. 2 C 458/96-208, tak,

že žalobu na zaplacení částky 171.388 Kč s příslušenstvím opětovně zamítl. Tento rozsudek pak odvolací soud potvrdil rozsudkem ze dne 27.9.2000, čj. 8 Co 1817/2000-254, přičemž vyslovil přípustnost dovolání k otázkám:

„ 1/ Zda může skončit nájemní vztah mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem pozemku, na němž se nachází zahrádková osada, založený zákonem č. 229/1991 Sb. (§ 22 odst. 3) pouhým vypršením doby, na niž bylo dosavadnímu uživateli zřízeno právo dočasného užívání pozemku dle zák.č. 122/1975 Sb., bez toho, že by byla vlastníkem dána po 24.6.1991 nájemci výpověď z nájmu, či by mezi nimi došlo k skončení nájemního vztahu dohodou.

2/ Zda si účastníci nájemního vztahu založeného zák.č. 229/1991 Sb. (§ 22 odst. 3) mohou platně, v rámci dohody o prodloužení nájmu dle § 22 odst. 4 zákona, dohodnout nájemné přesahující 10% z ceny pozemku odvozené z bonitovaných půdně-ekologických jednotek, vydaných vyhláškou Ministerstva zemědělství pro účely daně z nemovitostí“.

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že k předmětnému pozemku vzniklo žalovanému (jeho právnímu předchůdci) původně právo dočasného užívání podle zákona č. 122/1975 Sb., které bylo dnem účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o půdě“) přetransformováno na vztah nájemní mezi vlastníkem a uživatelem. Podle závěru odvolacího soudu nájemní vztah ze zákona neskončil uplynutím doby, na niž bylo původně zřízeno právo dočasného užívání, protože výpověď z nájmu dána nebyla. Pokud zákon o půdě v § 22 odst. 4 stanoví, že výpovědní lhůta u pozemků, na nichž je blíže definovaná zahrádková osada, končí dnem, kdy mělo skončit právo dočasného užívání, týká se to skončení lhůty v případě dané výpovědi, tj. výpovědní lhůta nemůže skončit dříve než mělo skončit právo dočasného užívání. Pokud výpověď nebyla dána, trvá nájemní vztah ze zákona, pro nějž platí kogentní regulace nájemného. Proto odvolací soud považoval za irelevantní, zda mezi účastníky došlo k uzavření dohody o nájmu včetně nájemného, protože účastníci nájemního vztahu se nemohli od takto regulovaného nájemného odchýlit. Za správný proto považuje závěr, že žalobkyním přísluší pouze nájemné takto stanovené, jež odpovídá již dříve přisouzené částce, a ve zbývající částce, vycházející z dohody účastníků, nelze žalobě vyhovět. Nezabýval se proto již platností dohody, z níž žalobkyně vycházejí.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalobkyně včasné dovolání. Vycházely z toho, že přípustnost dovolání je dána jednak výrokem odvolacího soudu, jednak tím, že v odvolacím řízení navrhly připuštění dovolání do všech výroků. Odvolacímu soudu vytýkají nesprávné právní posouzení věci. Dle dovolání byl předmětný pozemek původně sdružen do zemědělského družstva, jež jej přenechalo do dočasného užívání smlouvou ze dne 10.12.1982. V té době však jeho spoluvlastnicemi byly již dovolatelky, které nebyly členkami družstva a nedaly souhlas ke vzniku práva dočasného užívání, jak vyžadoval zákon č. 162/1990 Sb. Právo družstevního užívání předmětného pozemku zaniklo ke dni 24.6.1991 podle § 22 odst. 1 písm.a) zákona o půdě; žalovanému, který pozemek užíval, však právo nájmu nevzniklo, protože mu právo družstevního užívání do té doby nesvědčilo. Žalobkyně k užívání pozemku pak nedaly souhlas, nedošlo proto ke vzniku nájmu ze zákona, a na daný případ nedopadá ustanovení § 22 odst. 4 zákona o půdě. Protože dle jejich názoru právo nájmu ze zákona nevzniklo,užívá žalovaný předmětný pozemek bez právního důvodu.

Pokud jde o regulaci výše nájmu, dovolatelky zastávají názor, že stát může kogentním způsobem

regulovat tuto výši jen při nájmu svého majetku. Nic pak již nevylučuje, aby se účastníci dohodli jinak. Dovolatelky dále poukazují na to, že odvolací soud byl v době rozhodování nesprávně obsazen (§ 237 odst. 1 písm.g) OSŘ), zejména na to, že obsazení soudu při vyhlášení rozsudku odvolacího soudu je odlišné od vyjmenování soudců v jeho rozsudku, protože je v něm uveden soudce JUDr. M. Š., který však v senátu nezasedal.

Nad rámec otázek, vytčených odvolacím soudem k přezkumu v dovolacím řízení, uvádějí dovolatelky argumenty, týkající se platnosti smlouvy ze dne 17.2.1995, kterou účastníci řešili vztahy spojené s dosavadním užíváním a následným nájmem. Konstatují, že odvolací soud tuto smlouvu nehodnotil, ač pro právní posouzení věci má zásadní význam.V dalším se pak zabývají skutkovými okolnostmi ve vztahu k této smlouvě. Navrhují, aby rozsudek odvolacího soudu spolu s opravným usnesením byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání vyjádřil tak, že právní závěry odvolacího soudu považuje za správné. K obsazení senátu v době vynesení rozsudku se nemůže vyjádřit. Trvá na tom, že k nové nájemní smlouvě, ani k majetkovému vypořádání mezi účastníky nedošlo. Navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl „ponechán v platnosti“. Na to pak dovolatelky reagovaly svým vyjádřením, které se týkalo zejména hodnocení věrohodnosti svědka, vyslechnutého ve věci smlouvy o nájmu.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17.zákona č.30/2000 Sb., kterým se mění zákon č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (OSŘ), a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů, projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů, tj. podle OSŘ ve znění účinném před 1.1.2001.

Dovolací soud z obsahu spisu usoudil, že je správný poukaz dovolatele na rozpor v úředních listinách odvolacího soudu, které jsou součástí spisu, neboť údaje o obsazení senátu v protokolu o jednání odvolacího soudu, při němž byl vynesen rozsudek, se lišilo od údajů v záhlaví písemného vyhotovení tohoto rozsudku. Proto spis vrátil k odstranění této vady, a současně si vyžádal rozvrh práce Krajského soudu v Českých Budějovicích, platný ke dni vynesení rozsudku. Uvedená vada, k níž došlo v důsledku omylu při zpracování písemného vyhotovení rozsudku, byla odstraněna postupem odvolacího soudu; v písemném vyhotovení rozsudku i ve vyhotoveních doručených účastníkům řízení bylo opraveno jeho záhlaví tak, že obsazení senátu (předsedkyně JUDr. Z. V., soudci JUDr. M. V. a Mgr. M. P.) odpovídá protokolu o jednání odvolacího soudu. Současně dovolací soud zjistil z rozvrhu práce Krajského soudu v Českých Budějovicích na rok 2000, že tento senát je určen k vyřizování opravných prostředků proti rozhodnutím Okresního soudu v Jindřichově Hradci. Tím považuje za odstraněnou vadu, na niž dovolatelky upozornily.

Dovolání splňuje náležitosti stanovené v § 241 odst. 2 OSŘ a je přípustné v rámci výroku odvolacího soudu, jímž bylo dovolání připuštěno (§ 239 odst. 1 OSŘ). Vady řízení, zakládající jeho zmatečnost (§ 237 odst. 1 OSŘ) nebyly dovolacím soudem zjištěny. Dovolací soud proto přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rámci uplatněných dovolacích důvodů (§ 242 odst. 3 věta prvá OSŘ), jež se shodují s vymezením přípustnosti dovolání, stanoveným odvolacím soudem.

Dovolací soud v prvé řadě konstatuje, že odvolací soud aplikoval na daný případ správný předpis

pokud jde o vznik práva nájmu ze zákona, a to ustanovení § 22 odst. 1, 3 a 4 zákona o půdě. Dle odvolacího soudu i dovolatelek byl předmětný pozemek sdružen tehdejším vlastníkem do společného družstevního užívání, takže podle tehdy platného zákona o zemědělském družstevnictví k němu vzniklo právo družstevního užívání. V roce 1982 zřídilo jednotné zemědělské družstvo, jemuž toto právo svědčilo, v souladu s tehdy platným zákonem č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, k tomuto pozemku právo dočasného užívání právnímu předchůdci žalovaného, a to do 1.1.1995. Dovolací soud nepovažuje za rozhodující, že vlastnice pozemku nedaly tehdy souhlas se zřízením práva dočasného užívání, protože zákon, za jehož platnosti k zřízení práva dočasného užívání došlo, (tj. zákon č. 122/(1975 Sb., o zemědělském družstevnictví), takový souhlas nevyžadoval. Právo dočasného užívání pozemku, k němuž náleželo právo družstevního užívání podle předpisů o zemědělském družstevnictví, bylo odvozeno od tohoto základního práva a zaniklo spolu s ním podle ustanovení § 22 odst. 1 písm.a) zákona o půdě. Pokud jde o nejrůznější práva dočasného užívání, která vznikla podle dřívějších předpisů, je pro aplikaci ustanovení § 22 odst. 1 zákona o půdě rozhodující, zda bylo zrušeno základní právo k pozemku, z něhož bylo právo dočasného užívání odvozeno. V daném případě bylo tímto právem právo družstevního užívání, které zrušeno bylo. Dovolací soud proto shledává právní závěr odvolacího soudu, že k předmětnému pozemku žalobkyň vzniklo v důsledku zrušení tohoto práva mezi účastníky (tj. mezi vlastnicemi a uživatelem) právo nájmu na základě ustanovení § 22 odst. 3 zákona o půdě, za naprosto správný.

Správným shledal dovolací soud i výklad odvolacího soudu ve vztahu k ustanovení § 22 odst. 4 zákona o půdě, pojednávajícímu o zvláštních podmínkách nájmu pozemků, užívaných některými zahrádkářskými osadami (okolnost, že jde o takto zákonem vymezenou zahrádkovou osadu, účastníci nezpochybnili). Jde zejména o výklad ustanovení o skončení výpovědní lhůty u pozemků takto užívaných. Dovolací soud se touto otázkou již zabýval.

Ve věci sp.zn. 28 Cdo 241/98 Nejvyšší soud rozhodl rozsudkem ze dne 16.12.1998, v němž zaujal následující výklad § 22 odst. 3 zákona o půdě:

Na základě ustanovení § 22 odst. 3 (v původním znění odst. 2) zákona o půdě vznikl mezi účastníky právních vztahů, které zanikly podle odstavce 1 citovaného ustanovení, ze zákona nájemní vztah, který je koncipován jako vypověditelný oběma stranami s roční výpovědní lhůtou. Na toto základní ustanovení pak navazuje zvláštní ustanovení odstavce 4 (v původním zněné odstavec 3), které upravilo speciálně vztahy mezi majiteli pozemků jako pronajimateli ze zákona, a nájemci ze zákona v případě, že předmětem zákonného nájmu jsou pozemky, na nichž byla zřízena zahrádková nebo chatová osada podle zákonem stanovených kriterií. Zákon zde přímo upravil výpovědní lhůty v případech, kdy užívací vztahy byly založeny na dočasném užívání pozemku; šlo logicky o případy vztahů, které ke dni účinnosti zákona trvaly, avšak jejichž trvání bylo smluvně limitováno. Výpovědní lhůtu u nájmů, které vycházely z jiných užívacích vztahů, tj. u užívání trvalého nebo dočasného na dobu neurčitou, zákon původně takovým zvláštním ustanovením neřešil; tyto vztahy plně podléhaly obecnému režimu výpovědi zákonem založeného nájmu podle ustanovení § 22 odst. 2 (v nyní platném znění odst.3). Ustanovení o ukončení výpovědní lhůty u nájmů, založených původně zřízením užívacího práva na dobu trvalou nebo neurčitou (zařazené do zákona o půdě zákonem č. 183/1993 Sb., účinným od 1.7.1993), je poněkud zavádějící, a s ohledem na zpětnou úpravu k 24.6.1991 je spíše deklaratorního rázu, protože zákon nemůže stanovit konec výpovědní lhůty zpětně ke dni své účinnosti, kdy žádná výpověď (tímto) zákonem založeného nájmu nemohla být učiněna; jeho účelem bylo zřejmě odstranit pochybnosti o tom, od kdy se počítá lhůta vyplývající z práva na prodloužení nájmu o 10 let, nic to však nezměnilo na podstatě nájemního vztahu, vypověditelného v zásadě podle ustanovení § 22 odst. 3 (v původním znění odst. 2) zákona o půdě. Navazující věta,

která stanovila právo na prodloužení nájmu ze zákona, totiž původně zněla: „ Nájemce má právo na prodloužení nájmu na dalších 10 let, nedohodnou-li se účastníci jinak“. Novelou byla upřesněna lhůtě tak, že za slova „ 10 let“ bylo doplněno „ nejdéle však do roku 2001“. Toto doplnění znamená jednoznačné omezení práva na prodloužení zákonného nájmu v případě pozemků užívaných jako zahrádkové a chatové osady jeho limitováním rokem 2001.

Dovolací soud vykládá toto ustanovení tak, že nájemce ze zákona má právo na prodloužení nájmu ze zákona pro případ výpovědi takového nájmu pronajímatelem, nejdéle však do roku 2001.

Z uvedeného rozboru, který postihuje i část problematiky řešené odvolacím soudem v dané věci, tedy vyplývá, že pokud výpověď z nájmu nebyla podána, nájemní vztah ze zákona trval i po uplynutí výpovědní lhůty stanovené zákonem (pokud nedošlo k jeho zániku jiným způsobem např. dohodou). Jiný výklad by ani nebyl možný, protože by vedl k zániku zákonného nájmu i v těch případech, kdy účastníci tohoto vztahu si jeho ukončení nepřejí.

Dovolací soud tedy shledal právní závěry odvolacího soudu, týkající se první z jím vytčených otázek, za správné.

Druhou otázku, týkající se kogentnosti ustanovení § 22 odst. 4 zákona o půdě o výši ročního nájemného, posoudil dovolací soud odlišně od soudu odvolacího. Vychází z toho, že účelem založení nájmu ze zákona bylo okamžitě řešit právní vztahy mezi vlastníky a uživateli zemědělských a lesních pozemků po zrušení předchozích užívacích práv, v době, kdy vlastníci pozemků a jejich uživatelé neměli ještě ani možnost se o nájemních vztazích a jejich podmínkách dohodnout. Nebylo možno připustit, aby jejich práva a povinnosti k pozemkům, jež vyžadují každoroční obdělávání, zůstaly bez jakékoli právní úpravy. Zákonodárce proto přistoupil k řešení, jež bylo považováno více méně za provizorní - nájem ze zákona, včetně minimálních úprav jeho obsahu (např. výše nájemného), totiž trval do doby, než došlo k jiné dohodě účastníků. Proto už ustanovení § 22 odst. 3 o vzniku nájmu ze zákona, je předznamenáno úvodními slovy „Nedošlo-li mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě...“. Zákonná úprava mohla tedy nahrazovat vůli účastníků jen do doby, kdy se dohodli na podmínkách vyhovujících oběma stranám. Uzavřená dohoda, včetně dohody o výši nájemného, pak ukončovala nájemní vztah ze zákona, a nastupoval režim občanského zákoníku v plném rozsahu. Výklad odvolacího soudu, který dovodil neplatnost takové dohody z okolnosti, že nájemné nebylo vypočteno dle hledisek platných pro nájem ze zákona, odporuje nejen zásadě smluvní volnosti, ale i smyslu ustanovení § 22 odst. 3 a 4 zákona o půdě.

Dovolací soud tedy v této druhé otázce nepovažoval názor odvolacího soudu za správný, a protože odvolací soud se nezabýval platností dohody z jiných hledisek, bylo jeho rozhodnutí zrušeno podle ustanovení § 243b odst. 1 věta za středníkem OSŘ a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 OSŘ).

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

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)