29. 10. 2007

ID: 50961

Předmět nájmu

Byla-li předmětem nájmu věc hromadná, nelze dovodit, že smlouva je neplatná, jestliže nebyla stanovena výše nájmu zvlášť pro pronajímané nebytové prostory a zvlášť pro parkovací místa.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Odo 1263/2006, ze dne 24.7.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně O. C. V., spol. s r.o., zastoupené advokátem, proti žalované M. & C., Inc.C. R, zastoupené advokátem, o zaplacení 581 748,97 Kč s příslušenstvím, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 33 Cm 80/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 5. dubna 2006, č.j. 11 Cmo 424/2005-278, 11 Cmo 450/2005, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5. dubna 2006, č.j. 11 Cmo 424/2005-278, 11 Cmo 450/2005, a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. září 2005, č.j. 33 Cm 80/2001-238, se zrušují a věc se vrací Městskému soudu v Praze v k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 5. dubna 2006, č.j. 11 Cmo 424/2005-278, 11 Cmo 450/2005, potvrdil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. září 2005, č.j. 33 Cm 80/2001-238, kterým byla zamítnuta žaloba na zaplacení 581 748,97 Kč s příslušenstvím a rozhodnuto o náhradě nákladů řízení; zároveň odvolací soud rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil s právním závěrem soudu prvního stupně, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 8. 9. 1994 o nájmu kancelářských prostor s 15 parkovacími místy v budově žalobkyně je neplatná vzhledem k tomu, že částka sjednaného nájemného nebyla ve smlouvě rozdělena na nájem týkající se kancelářských prostor a nájem parkovacích míst. Odvolací soud konstatoval, že nájemní smlouva neobsahuje podstatnou náležitost – stanovení výše nájemného, a to u kancelářských prostor podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění ke dni uzavření smlouvy, čímž se podle odst. 4 uvedeného ustanovení stala neplatnou, a že u nájmu parkovacích míst je smlouva neplatná pro rozpor s § 671 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), podle něhož je nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Dále odvolací soud dovodil, že pokud smlouva odporuje zákonu, je neplatná podle § 39 obč. zák. a nemohla být ani platně vypovězena. Neuznal námitku žalobkyně, že parkovací stání nebyla určena k samostatnému užívání a byla neoddělitelně spojena s pronájmem kancelářských prostor, jestliže parkovací místa nebyla příslušenstvím předmětných nebytových prostor a nejednalo se ani o takovou část společných prostor domu, které by nebyly schopny samostatného užívání, tedy i nájmu ve smyslu § 663 a násl. obč. zák. Při dalším právním posouzení vyšel ze zjištění, že žalovaná uvedené prostory od 31. 3. 2000 neužívá, proto žalobkyni nenáleží požadovaná částka za užívání nemovitostí od května 2000 ani z titulu bezdůvodného obohacení podle § 451 a násl. obč. zák., jak podle odvolacího soudu správně dovodil i soud prvního stupně, neboť se žalovaná na úkor žalobkyně nijak neobohatila.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje z § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) a dovolává se nesprávného právního posouzení ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. s tím, že se nedomnívá, že by smlouva postrádala podstatnou náležitost nájemní smlouvy, bylo-li nájemné za užívání nebytových prostor a parkovacích míst sjednáno jednou společnou částkou. Namítá, že soud svým rozhodnutím pominul smluvní volnost účastníků, neboť dohoda o nájemném za užívání pronajatých prostor jednou částkou za nájemné není žádným zákonem zakázána. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací (§ 10a zákona o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno ve lhůtě uvedené v § 240 odst. 1 o. s. ř. k tomu oprávněnou osobou (žalobkyní) řádně zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1, 4 o. s. ř.), se zabýval nejdříve otázkou, zda je dovolání v dané věci přípustné.

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

Proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé je dovolání přípustné za podmínek uvedených v § 237 odst. 1 písm. b) a písm. c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. O takový případ se v dané věci nejedná, přichází proto v úvahu pouze přípustnost dovolání, jejíž podmínky stanoví § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Ta je dána tehdy, pokud dovolání není přípustné podle písmena b) tohoto ustanovení a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Pro úsudek dovolacího soudu, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, jsou relevantní jen ty právní otázky, na kterých napadené rozhodnutí spočívá, které mají obecný přesah a jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl.

Otázku, zda dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, dovolací soud řeší jako otázku předběžnou (nevydává ohledně ní žádné rozhodnutí) a jeho kladně vyjádřeným závěrem se podané dovolání stává přípustným.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustné, neboť právní otázka posouzení platnosti mezi účastníky uzavřené nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor a parkovacích míst byla v napadeném rozhodnutí odvolacího soudu posouzena v rozporu s hmotným právem a byl tak naplněn uplatněný dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., kterým je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Dovolací soud dospěl k závěru, že oba soudy pochybily, pokud dospěly k závěru, že se v daném případě jedná o dvě samostatné nájemní smlouvy, smlouvu o nájmu nebytových prostor, pro níž platí právní režim podle zákona č. 116/1990 Sb. a o smlouvu o nájmu parkovacích míst, jejíž právní úprava je zakotvena v § 663 a násl. obč. zák., a že nájemní smlouvy nejsou platné, nebyla-li samostatně stanovena výše nájmu pro každou pronajímanou nemovitost. Rozhodnutí obou soudů není v souladu s dosavadní judikaturou týkající se nájmu uceleného souboru nemovitostí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005). V daném rozhodnutí Nejvyšší soud přijal právní závěr, že předmětem nájmu může být i soubor věcí v právním smyslu, podle okolností např. byt, nebytové prostory, pozemek, které se pronajímají ke specifickému účelu jako ucelený soubor, jako věc hromadná (universitas rerum), kdy nejde o nájem jednotlivých nemovitostí, nýbrž o nájem věci podle § 663 a násl. obč. zák. ve smyslu § 118 odst. 1 obč. zák., podle něhož předmětem občanskoprávních vztahů jsou mimo jiné věci. Rovněž v daném případě smyslem a účelem nájmu bylo pronajmout jednotlivé věci (nebytové prostory a parkovací místa) jako ucelený soubor, jako věc hromadnou, neboť projev vůle účastníků směřoval nikoliv k tomu, aby nájemce užíval samostatně a nezávisle na sobě nebytové prostory a parkovací místa, ale aby tyto věci, které za odlišných okolností tvoří samostatný předmět občanskoprávních vztahů, byly užívány společně jedním nájemcem. Byla-li tedy předmětem nájmu věc hromadná, nelze dovodit, že smlouva je neplatná, jestliže nebyla stanovena výše nájmu zvlášť pro pronajímané nebytové prostory a zvlášť pro parkovací místa. Předmětná nájemní smlouva obsahovala všechny potřebné náležitosti pro platnost nájemní smlouvy podle § 663 obč. zák., který stanoví, že nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.

Pokud odvolací soud stejně jako soud prvního stupně dospěl v daném případě k nesprávnému závěru ohledně neplatnosti předmětné nájemní smlouvy a z tohoto důvodu poté odvolací soud konstatoval, že pro neplatnost smlouvy nemohlo dojít ani k platné výpovědi z nájemního vztahu, je jeho závěr předčasný a v dalším řízení bude třeba zabývat se otázkou výpovědi nájemního vztahu, k němuž mělo dojít podle zjištění soudu prvního stupně ke dni 6. 5. 2000, neboť závěr o výpovědi nájemního vztahu je rozhodující pro následné rozhodnutí o oprávněnosti požadavku na zaplacení nájemného od 7. 5. 2000.

Bylo-li tedy rozhodnutí odvolacího soudu vydáno v rozporu s hmotným právem, Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil; jelikož důvody, pro které byl rozsudek odvolacího soudu zrušen, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).

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

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