3. 9. 2019

ID: 109861

Převod vlastnictví a nájem

Byť právní úprava účinná od 1. 1. 2014 na rozdíl od předchozí právní úpravy již neobsahuje výslovné ustanovení o tom, že nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána, nájemce, jemuž nebyla změna vlastnictví oznámena původním vlastníkem nebo prokázána nabyvatelem, se (do doby, než se tak stane) nemůže zprostit svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi a je povinen mu platit i nájemné.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 28 Cdo 270/2019-151, ze dne 2.4.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně: Císařský ostrov s. r. o., se sídlem P., zastoupená Mgr. R.V., advokátem se sídlem v P., proti žalované: Tělovýchovná jednota Žižka Praha, z. s., se sídlem P., zastoupená Mgr. et Mgr. P.T., advokátem se sídlem v P., o zaplacení 123 250 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 30 C 86/2017, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. června 2018, č. j. 68 Co 189/2018-120, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. června 2018, č. j. 68 Co 189/2018-120, se zrušuje a věc se tomuto soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2018, č. j. 68 Co 189/2018-120, byl rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 15. 3. 2018, č. j. 30 C 86/2017-86, změněn tak, že se žaloba o zaplacení 123 250 Kč s příslušenstvím zamítá (výrok I. rozsudku odvolacího soudu); současně bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok II. rozsudku odvolacího soudu).

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že na základě kupní smlouvy uzavřené dne 19. 10. 2016 žalobkyně od žalované s účinky vkladu vlastnického práva ke dni 21. 10. 2016 nabyla pozemky, jejichž součástí jsou též budovy stájí v katastrálním území XY. Smlouvami sjednanými žalovanou ještě za trvání jejího vlastnického práva byly tyto stáje pronajaty třetím osobám na dobu do 31. 12. 2016. Nájemci přitom dojednané nájemné platili žalované i poté, co již došlo k převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na žalobkyni. Na základě takto zjištěného skutkového stavu odvolací soud dospěl k závěru, že po nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu přešla práva a povinnosti pronajímatele plynoucí z uzavřených nájemních smluv na kupující žalobkyni (§ 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014, dále jen „o. z.“). Přijímala-li přitom za dobu po převodu vlastnického práva nájemné i nadále prodávající žalovaná, bezdůvodně se tím obohacovala na úkor nájemců a nikoliv na úkor kupující žalobkyně, jíž zůstávalo zachováno právo domáhat se po nájemcích úhrady dlužného nájemného. Z uvedeného důvodu odvolací soud žalobě o vydání bezdůvodného obohacení ve výši 123 250 Kč spočívajícího v nájemném vyplaceném za prosinec 2016 nájemci žalované nevyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala dovolání žalobkyně. Předestřela otázku, zda dochází ke splnění dluhu z nájemní smlouvy, je-li nájemné za dobu po přechodu vlastnického práva k předmětu nájmu na nového nabyvatele placeno nadále původnímu vlastníkovi. Měla za to, že se odvolací soud při jejím řešení odchýlil od rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2010, sp. zn. 28 Cdo 4735/2009. Mínila, že i za právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 povinnost nájemce hradit nájemné nabyvateli vlastnického práva k předmětu nájmu nastupuje až v okamžiku, kdy mu změnu vlastnictví oznámí původní vlastník nebo kdy mu ji prokáže nabyvatel. Odkazovala přitom též na rozsudek Nejvyššího

soudu ze dne 24. 1. 2007, sp. zn. 33 Odo 214/2005. Kladla dále otázku, zda vzniká nabyvateli předmětu nájmu vůči původnímu vlastníkovi nárok na vydání bezdůvodného obohacení za situace, kdy tento i po přechodu vlastnického práva na nabyvatele přijímá nadále nájemné. Měla za to, že tato otázka v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud nebyla vyřešena. Dovozovala, že se žalovaná přijetím nájemného za dobu následující po převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na dovolatelku na její úkor bezdůvodně obohatila. Navrhla, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla, aby dovolací soud dovolání jako nepřípustné odmítl.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a občanského soudního řádu) dovolání projednal podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (srov. část první, čl. II bod 2 zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony), dále jen „o. s. ř.“.

Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (žalobkyní) zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.) a ve lhůtě stanovené § 240 odst. 1 o. s. ř., Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným podle § 237 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení dovolacím soudem dosud neřešené otázky, zda povinnost nájemce hradit nájemné nabyvateli vlastnického práva k předmětu nájmu nastupuje i podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 až v okamžiku, kdy mu změnu vlastnictví oznámí původní vlastník nebo kdy mu ji prokáže nabyvatel.

Zmatečnosti (§ 229 odst. 1, odst. 2 písm. a/, b/ a odst. 3 o. s. ř.) ani jiné vady řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí o věci a k nimž dovolací soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (srov. § 242 odst. 3 o. s. ř.), nejsou vytýkány a nepodávají se ani z obsahu spisu.

Nejvyšší soud se proto dále zabýval tím, zda je dán důvod vymezený dovoláním, tedy prověřením správnosti právního posouzení věci odvolacím soudem v hranicích dovoláním vymezených otázek.

O nesprávné právní posouzení věci (dovolací důvod dle § 241a odst. 1 o. s. ř.) jde tehdy, posoudil-li odvolací soud věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně vybranou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 2221 o. z. změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka (odstavec 1). Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl (odstavec 2).

Podle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“), dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Při výkladu ustanovení § 2221 o. z. se Nejvyšší soud v obecné rovině již přihlásil k závěrům, jež formuloval v souvislosti s interpretací obsahově obdobného ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1868/2018). Vyplývá z nich, že interpretovaná ustanovení upravují zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona (ex lege), nastane-li skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje – tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi

jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, která mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku (např. peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu). Smyslem této právní úpravy je přitom zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, že nastane předvídaná právní skutečnost – změna vlastnictví k pronajaté věci. Toto právní nástupnictví se týká práv a povinností typických pro nájemní vztah, tedy těch, jež tvoří jeho pojmové znaky. Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že by na něj přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje. Ohledně práv a povinností příznačných pro nájem však bezvýhradně platí, že právní nástupnictví se týká celého obsahu nájemního vztahu. Vztahuje se tedy nejen na jeho složky podstatné (např. způsob výpočtu nebo jiné určení výše nájemného z bytu), nýbrž i pravidelné (např. místo a čas plnění nájemného), ale také vedlejší (nahodilé). Účelem takovéto právní úpravy je přitom poskytnutí právní ochrany nájemci v situaci, kterou nemohl (svým projevem vůle) ovlivnit (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013, uveřejněný pod č. 7/2014 Sbírky soudních rozhodnutí stanovisek, ze dne 25. 9. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4497/2017, ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněný pod č. 84/1997 v časopise Soudní judikatura, či ze dne 23. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002). Důsledkem uvedené zákonné sukcese je pak mimo jiné přechod práva na nájemné za užívání pronajaté věci, jemuž odpovídá povinnost nájemce nájemné platit. Povinnost nájemce přitom směřuje vůči novému pronajímateli (nabyvateli), nikoliv vůči jeho právnímu předchůdci (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005, či ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2811/2016).

Byť právní úprava účinná od 1. 1. 2014 na rozdíl od předchozí právní úpravy již neobsahuje výslovné ustanovení o tom, že nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána (viz § 680 odst. 2 obč. zák.), jehož interpretací Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nájemce, jemuž nebyla změna vlastnictví oznámena původním vlastníkem nebo prokázána nabyvatelem, se (do doby, než se tak stane) nemůže zprostit svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi a je povinen mu platit i nájemné (srov. již výše citované rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 906/2005 a sp. zn. 26 Cdo 2811/2016 nebo usnesení téhož soudu ze dne 17. 10. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1363/2007, a ze dne 10. 5. 2016, sp. zn. 28 Cdo 5195/2015), jest v zájmu právní ochrany nájemce, jenž přechod práv a povinností z nájemní smlouvy na nového pronajímatele nemohl nikterak ovlivnit a nemusel se o něm ani dozvědět, i v zájmu zachování právní kontinuity a jistoty v právních vztazích mezi převodcem předmětu nájmu, jeho nabyvatelem a nájemcem očividně na místě setrvat i v nových právních poměrech na výše uvedených judikaturních závěrech. Vždyť právní stav, v němž by plnění poskytnuté v dobré víře nájemcem původnímu vlastníkovi coby nájemné bylo právně kvalifikováno jako bezdůvodné obohacení a vůči nájemci by se duplicitně mohl domáhat úhrady dlužného nájemného nabyvatel předmětu nájmu jakožto nový pronajímatel (nehledě na eventuální možnost použití sankčních opatření ze strany nového pronajímatele spojených s prodlením nájemce s úhradou nájemného), by zcela jistě neodpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností mezi účastníky soukromoprávních vztahů. K totožným konkluzím pak dospívá i komentářová literatura - srov. HULMÁK, Milan. § 2221 [Změna vlastnictví pronajaté věci]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 294. ISBN 978-80-7400-287-8, či Jiří ŠVESTKA, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva 1. část). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, komentář k § 2221.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že právní závěr odvolacího soudu, dle něhož plnění, které nájemci poskytli žalované na úhradu nájemného za dobu po převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na žalobkyni, jest bez dalšího (bez ohledu na to, zda a kdy byla změna vlastnictví nájemcům oznámena žalovanou či prokázána žalobkyní) považovat za plnění poskytnuté bez právního důvodu, zakládající vznik bezdůvodného obohacení žalované na úkor nájemců, zjevně není správný.

Výše citované judikatuře i právní úpravě (§ 2221 o. z.), dle níž důsledkem nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu přechází na nabyvatele (za dobu po přechodu vlastnictví) ze zákona (ex lege) právo na nájemné vyplývající z nájemních smluv (jejichž právní účinky nepominuly) uzavřených již předchozím vlastníkem, pak plně koresponduje právní konkluze, dle níž pro případ, že plnění poskytnuté nájemci k rukám žalované nebude lze považovat za majetkový přesun uskutečněný bez právního důvodu (tj., že v řízení nevyjde najevo, že by snad před poskytnutím plnění byl nájemcům ve smyslu výše uvedeného prokázán či oznámen převod vlastnictví předmětu nájmu), úhradou nájemného (za dobu po přechodu vlastnictví) k rukám původního vlastníka předmětu nájmu došlo – nebylo-li zde jiného ujednání mezi převodcem a nabyvatelem – k jeho bezdůvodnému obohacení (plněním bez právního důvodu) na úkor nabyvatele předmětu nájmu, jemuž takové nájemné od nabytí vlastnictví po právu náleží (§ 2991 o. z.). Z judikatury vztahující se k právnímu institutu bezdůvodného obohacení, jež je se zřetelem k obdobnému znění ustanovení § 451 obč. zák. a § 2991 o. z. použitelná i v poměrech občanského zákoníku účinného od 1. ledna 2014 (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2017, sp. zn. 28 Cdo 2113/2016, či ze dne 5. 9. 2017, sp. zn. 28 Cdo 1836/2017) přitom v obecné rovině srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 3810/2007, ze dne 11. 10. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3113/2007, či ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4897/2014; závěr o tom, že se neoprávněný držitel, jehož právní postavení jest připodobnit právnímu postavení původního vlastníka, jenž bere z věci užitky v podobě nájemného, ačkoliv je mu známo, že na ně již nemá právo, braním užitků věci bezdůvodně obohacuje na úkor vlastníka, lze pak vysledovat např. z rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1786/2009, nebo ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. 28 Cdo 208/2013, či ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2012, sp. zn. 31 Cdo 2897/2010, uveřejněného pod číslem 16/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Jelikož tedy právní posouzení věci odvolacím soudem z výše uvedených důvodů neobstojí, Nejvyšší soud, shledávaje dovolání opodstatněným (v situaci, kdy nejsou dány podmínky pro zastavení dovolacího řízení, odmítnutí dovolání, jeho zamítnutí nebo změnu rozhodnutí odvolacího soudu), rozsudek odvolacího soudu bez jednání (§ 243a odst. 1 věty první o. s. ř.) zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1, odst. 2, věty první, o. s. ř.).

© 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