30. 8. 2023

ID: 116839

Solidarita dlužníků

Zákon pasivní solidaritu více společných nájemců nebytového prostoru u nájmu podle zákona č. 116/1990 Sb. (stejně jako u nájmu podle § 663 a násl. obč. zák.) neupravoval. Neupravoval-li zákon pasivní solidaritu více společných nájemců nebytového prostoru (stejně jako u nájmu podle § 663 a násl. obč. zák.), aby nájemci odpovídali za dluhy solidárně, musela by být jejich solidarita sjednána, a jestliže se tak nestalo, odpovídají společní nájemci pronajímateli za své závazky dílčím způsobem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3120/2022-404 ze dne 16.5.2023)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně A. N., nar. XY, bytem XY, zastoupené JUDr. J.K., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1) F. C., nar. XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. H.J., advokátkou se sídlem v P., 2) M. H., nar. XY, bytem XY, o zaplacení 110.000 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 4 C 30/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, č. j. 29 Co 48/2022-422, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobou došlou soudu dne 20. 11. 2015 se žalobkyně domáhala po žalovaných, aby jí společně a nerozdílně zaplatili dlužné nájemné s kapitalizovaným úrokem z prodlení, vyúčtování za služby a „smluvní“ sankci. Žalobu odůvodnila tím, že s žalovanými jako nájemci uzavřela dne 22. 12. 2011 smlouvu o nájmu nebytových prostor, žalovaní měli platit nájemné ve výši 7.800 Kč měsíčně a zálohu na plnění poskytovaná spolu s nájmem („služby“) ve výši 1.000 Kč. Nájemné ani zálohu na služby však řádně neplatili a vznikl jim dluh.

Poté, co ve věci rozhodl Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 11. 2018, č. j. 4 C 30/2016-223, Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 30. 5. 2019, č. j. 29 Co 121/2019-289, Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 9. 6. 2020, č. j. 26 Cdo 3878/2019-324, a opětovně odvolací soud rozsudkem ze dne 30. 10. 2020, č. j. 29 Co 121/2019-339, zůstal předmětem řízení nárok žalobkyně vůči oběma žalovaným na zaplacení dlužného nájemného za období leden - listopad 2012 ve výši 26.000 Kč s (kapitalizovaným) úrokem z prodlení ve výši 19.858 Kč, a za prosinec 2012 ve výši 7.800 Kč s úrokem ve výši 3.495 Kč, a vyúčtování služeb za leden – listopad 2012 ve výši 14.873 Kč, vůči 1. žalovanému nárok na zaplacení nájemného za leden – březen 2013 ve výši 11.700 Kč (polovina z původně žalované částky 23.400 Kč vůči oběma žalovaným, když vůči 2. žalovanému byla žaloba v této části již dříve pravomocně zamítnuta) s úrokem z prodlení ve výši 4.893,50 Kč.

Soud prvního stupně dalším (v pořadí druhým) rozsudkem ze dne 15. 9. 2021, č. j. 4 C 30/2016-383, zamítl žalobu vůči 1. žalovanému ohledně dlužného nájemného za období leden 2012 až březen 2013 ve výši 28.600 Kč s kapitalizovaným úrokem z prodlení ve výši 16.570 Kč a částky 7.436,50 Kč za vyúčtování služeb za leden až listopad 2012 (výrok I.), uložil 2. žalovanému zaplatit žalobci 16.900 Kč (nájemné za leden až prosinec 2012) s kapitalizovaným úrokem z prodlení 11.676,50 Kč (výrok II.), zamítl žalobu vůči 2. žalovanému ohledně částky 7.436,50 Kč za vyúčtování služeb za leden až listopad 2012 (výrok III.), zamítl návrh na uložení povinnosti žalovaným společně a nerozdílně (výrok IV.) a rozhodl o nákladech řízení (výroky V. a VI.).

Odvolací soud rozsudkem ze dne 26. 5. 2022, č. j. 29 Co 48/2022-422, rozsudek soudu prvního stupně (vyjma výroku II., jež nebyl odvoláním napaden) potvrdil, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně (pronajímatelka) uzavřela se žalovanými (nájemci) dne 22. 12. 2011 smlouvu o nájmu nebytového prostoru (dále jen „Smlouva“), nájemné bylo sjednáno ve výši 7.800 Kč měsíčně a zálohy na služby ve výši 1.000 Kč se splatností do 20. kalendářního dne měsíce předem na měsíc následující, pro případ prodlení s úhradou se dohodli na smluvní pokutě ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení, žalobkyně od Smlouvy odstoupila dopisem ze dne 21. 10. 2012 (podle ujednání ve Smlouvě, neboť žalovaní byli v prodlení s placením nájemného), dne 7. 12. 2012 předal 1. žalovaný nebytový prostor jejímu zástupci. Dále zjistil, že 1. žalovaný platil částky odpovídající polovině nájemného a záloh na služby a zaplatil polovinu kauce ve výši 4.000 Kč, 2. žalovaný zaplatil na kauci rovněž částku 4.000 Kč, na nájemném a zálohách na služby nezaplatil ničeho.

Stejně jako soud prvního stupně posoudil věc s ohledem na dobu, kdy měl vzniknout dluh, který byl předmětem žaloby, podle předcházející právní úpravy, zejména podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále též jen „obč. zák.“, popř. „občanský zákoník“) a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“). Přisvědčil rovněž jeho závěru, že na straně žalovaných nájemců není dána pasivní solidarita ve smyslu § 511 obč. zák., neboť ta vzniká jen v případě, že tak stanoví právní předpis, rozhodnutí soudu či dohoda smluvních stran nebo odůvodňuje-li to povaha plnění. V projednávané věci se však o žádný takový případ nejedná, z povahy předmětu plnění a z povahy závazkového vztahu i projevené vůle stran (prostory byly pronajaty pro samostatnou a odlišnou podnikatelskou činnost každého z nájemců, pronajímatelka přijala kauci ve výši jedné poloviny od každého z nájemců a po dobu nájmu bez jakékoliv reakce přijímala plnění od 1. žalovaného ve výši jedné poloviny nájmu) vyplývá, že jde o dělitelné plnění. Závazek žalovaných je tak třeba ve vztahu ke každému z nich posuzovat samostatně. Odkazy žalobkyně na § 139, příp. § 701 obč. zák. považoval za nepřípadné, neboť výčet solidárně zavazovacích důvodů je taxativní.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jeho přípustnost odůvodnila tím, že se odvolací soud při posouzení otázky, zda závazek žalovaných k úhradě nájemného ze smlouvy o nájmu podnikatelských prostor je společný, nebo se jedná o jednotlivý závazek každé ze smluvních stran, odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího i Ústavního soudu; vytýkala mu, že nesprávně vyložil a (ne)aplikoval na zjištěný skutkový stav § 139 a 701 obč. zák. S odkazem na rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2181/2007, a ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 28 Cdo 774/2007, zdůraznila, že nájemní vztah k nebytovému prostoru je vztahem občanskoprávním, nikoliv obchodněprávním. Poukázala na úpravu spoluvlastnictví (§ 139 obč. zák.), podle níž jsou spoluvlastníci z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni společně a nerozdílně. Měla zato, že neupravoval-li zákon č. 116/1990 Sb. otázku společného užívání věci několika nájemci, je nutné aplikovat analogicky § 701 obč. zák. upravující společný nájem bytu více nájemci, kteří jsou z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu oprávněni společně a nerozdílně. Poukázala také na § 1874 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“) – je-li k plnění zavázáno společně několik podnikatelů, má se zato, že jsou zavázáni společně a nerozdílně – v němž zákonodárce precizoval základní premisu, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou zavázány všechny strany dotčené závazkem. Rovněž zdůraznila, že Smlouvu uzavřela se žalovanými bez jakéhokoliv rozdělení prostor, placení služeb, případně odpovědnosti za škodu nebo bezdůvodné obohacení, oba žalovaní si pronajali nebytový prostor ke společnému podnikání a zavázali se hradit společně nájem, není její povinností zkoumat, z jakého účtu byl nájem hrazen či jakou mají mezi sebou nájemci dohodu o užívání prostor a placení nájemného. Při podpisu Smlouvy vystupovali jako společní nájemci, souhlasili, že budou nájemné hradit společně, což „nelze interpretovat jinak než

společně a nerozdílně“. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

První žalovaný se v dovolacím vyjádření ztotožnil s napadeným rozhodnutím, odvolacího soudu i s jeho závěrem, že žalovaní jsou samostatní společníci. Zdůraznil, že vůči žalobkyni nemá žádný nesplacený závazek. Navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto, případně zamítnuto.

Druhý žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda závazek (více) nájemců platit nájemné vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytového prostoru uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb., je solidární či dílčí, nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu výslovně řešena.

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 § 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. Existenci takových vad dovolatelka nenamítala a nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Projednávanou věc je třeba i v současné době posuzovat – s ohledem na dobu, za kterou je požadováno dlužné nájemné – podle předcházející právní úpravy, především podle zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku.

Nejvyšší soud podotýká, že žalobkyně Smlouvu neuzavírala při své podnikatelské činnosti (ze zjištění soudů to nevyplývá), proto kromě zákona č. 116/1990 Sb., který upravoval specifika smlouvy o nájmu nebytových prostor, pro ni platí taky obecná úprava závazkových vztahů v občanském zákoníku; kdyby se jednalo o vztah mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti (§ 261 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění do 31. 12. 2013 – dále též jen „obch. zák.“), podléhal by co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu zákona č. 116/1990 Sb.; ve všem ostatním by platila obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obchodním zákoníkem (§ 369 odst. 1 obch. zák.) – viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010, uveřejněný pod číslem 40/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (který překonal i rozhodnutí na něž poukazovala dovolatelka v dovolání).

Dovolatelka v dovolání zpochybnila závěr odvolacího soudu, že závazek více nájemců platit nájemné vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytového prostoru uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb., je závazkem dílčím, nebylo-li stranami ujednáno něco jiného.

Vystupuje-li na straně dlužnické více subjektů, jedná se o společný závazek, který může být společný a nerozdílný (tj. solidární), kdy věřitel je oprávněn požadovat celé plnění na kterémkoliv ze zavázaných dlužníků; nebo dílčí, kdy každý z dlužníků je povinen plnit vůči věřiteli jen svůj díl a věřitel po něm nemůže požadovat více.

V projednávané věci uzavřely Smlouvu na straně nájemce dvě osoby – oba žalovaní, podle skutkových zjištění soudů (zjištěného obsahu Smlouvy) v ní nebyl upraven (sjednán) jejich společný nájem (postavení společných nájemců), ani jejich solidarita.

Zákon č. 116/1990 Sb. neobsahoval úpravu společného nájmu, tedy ani speciální ustanovení ohledně

charakteru závazku více nájemců téhož nebytového prostoru. Společný nájem neobsahovala ani obecná úprava nájemní smlouvy (§ 663 a násl. obč. zák.), proto je třeba použít obecnou úpravu společných závazků obsaženou v § 511 obč. zák.

Soudní praxe i odborná literatura je ustálena v názoru, že § 511 obč. zák. upravuje pasivní solidaritu (solidaritu dlužníků), která není pravidlem. Vzniká pouze tehdy, je-li stanovena právním předpisem nebo rozhodnutím soudu, nebo dohodou účastníků, anebo vyplývá přímo z povahy plnění, tedy, jde-li o nedělitelné plnění, jež může být poskytnuto kterýmkoliv ze spoludlužníků (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2011, sp. zn. 28 Cdo 4232/2010, ze dne 16. 11. 2009, sp. zn. 33 Cdo 1340/2008, nebo Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1529-1537).

V projednávané věci však žádný z předpokladů pro vznik solidárního závazku nájemců naplněn nebyl.

Zákon pasivní solidaritu stanoví u manželů v § 145 odst. 3 obč. zák. (o manžele však na straně žalovaných nešlo), dalším speciálním případem bylo sdružení podle § 835 odst. 2 obč. zák., podle kterého jsou členové sdružení vůči třetím osobám, tedy i pronajímateli věci, zavázáni společně a nerozdílně (ani o sdružení se ve smyslu § 829 a násl. obč. zák. u žalovaných nejednalo).

Neupravoval-li tedy zákon pasivní solidaritu více společných nájemců nebytového prostoru (stejně jako u nájmu podle § 663 a násl. obč. zák.), aby nájemci odpovídali za dluhy solidárně, musela by být jejich solidarita sjednána, a jestliže se tak nestalo, odpovídají společní nájemci pronajímatelce za své závazky dílčím způsobem.

Pro úplnost je třeba zdůraznit, že odlišná situace byla podle předcházející právní úpravy u nájmu bytu podle § 685 a násl. obč. zák. Pro společné nájemce bytu, včetně zvláštního případu manželů, stanovil občanský zákoník zvláštní pravidla. Podle § 701 odst. 2 obč. zák. jsou společní nájemci (včetně manželů) z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Povinnost žalovaných zaplatit nájem společně a nerozdílně nelze (oproti mínění dovolatelky) dovodit ani z analogické aplikace § 139 a 701 obč. zák., neboť pro jejich analogickou aplikaci (§ 853 obč. zák.) nejsou splněny předpoklady. Ustanovení § 511 obč. zák. podmínky, za kterých dochází ke vzniku solidárních závazků, upravuje jednoznačně, nejedná se tedy o situaci, kdy by právní úprava této otázky chyběla a měla být doplněna pomocí analogie. Navíc úprava solidarity v § 139 obč. zák. se týká spoluvlastníků, nejedná se tedy o ustanovení upravující vztah účelem i obsahem nejbližší jednomu z typů závazků - nájmu nebytového prostoru. Úprava nájmu bytu, včetně úpravy společného nájmu bytu (§ 701 obč. zák.), je pak s ohledem na ochranu práva nájemce na bydlení specifická. Je-li třeba projednávanou věc posuzovat podle předchozí právní úpravy, neobstojí ani poukaz dovolatelky na § 1874 o. z.

Lze tedy uzavřít, že zákon pasivní solidaritu více společných nájemců nebytového prostoru u nájmu podle zákona č. 116/1990 Sb. (stejně jako u nájmu podle § 663 a násl. obč. zák.) neupravoval. Solidarita žalovaných však nebyla sjednána ani ve Smlouvě. Ve Smlouvě nebylo účastníky výslovně stanoveno, že nájemci jsou povinni plnit nájemné či jiný dluh vyplývající ze Smlouvy společně a nerozdílně, a k tomuto závěru (oproti mínění dovolatelky) nelze dospět ani za pomoci výkladu jejího obsahu; nevyplývá to ostatně ani z jednání účastníků po dobu jejího trvání (prostory byly pronajaty pro samostatnou a odlišnou činnost každého z nájemců, žalobkyně přijala kauci ve výši jedné poloviny od každého z nich, 1. žalovaný platil vždy polovinu dohodnutého nájemného a žalobkyně na tuto skutečnost po dobu nájmu nikterak nereagovala). Nebyla-li solidarita ve Smlouvě sjednána, odpovídají žalovaní (společní nájemci) pronajímatelce (žalobkyni) za své závazky dílčím způsobem.

Povinnost nájemců zaplatit nájemné není ani nedělitelným plněním, nejedná se o plnění, z jehož povahy by vyplývala povinnost plnit společně a nerozdílně; jde o peněžité plnění, které je dělitelné, a každý z dlužníků je tedy povinen plnit svůj díl a věřitel na něm nemůže více vyžadovat, přičemž není-li dohodnuto jinak, jsou podíly dlužníků stejné.

Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- Odporová žaloba
- 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)