10. 4. 2001

ID: 4650

Výše nájemného u budov sloužících zemědělské výrobě

Výše nájemného u budov sloužících zemědělské výrobě, jako je např. stodola a chlév, a příslušných pozemků, na nichž jsou vystavěny, se řídí občanským zákoníkem. Přitom není rozhodující, že důvodem vzniku právního vztahu není smlouva, ale zákonné ustanovení, jímž byl nájemní vztah založen.

Výše nájemného u budov sloužících zemědělské výrobě, jako je např. stodola a chlév, a příslušných pozemků, na nichž jsou vystavěny, se řídí občanským zákoníkem. Přitom není rozhodující, že důvodem vzniku právního vztahu není smlouva, ale zákonné ustanovení, jímž byl nájemní vztah založen. Odlišná úprava u takto založeného právního vztahu by mohla být dána jen výslovnými ustanoveními zákona o půdě jako zákona zvláštního, takové ustanovení o nájemném k jiným nemovitostem než zemědělským pozemkům však uvedený zákon neobsahuje.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.7.2000, sp.zn. 24 Cdo 1247/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o 118.152,88 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Chrudimi pod sp.zn. 5 C 139/93, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.1.2000, čj. 20 Co 200/99-187, tak, že dovolání, pokud směřuje do výroků rozsudku odvolacího soudu s výjimkou výroku označeného I. 2/, se odmítá a dovolání proti výroku odvolacího soudu označenému I.2/ se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala zaplacení částky 118.152,88 Kč jako nájemného z ideální poloviny hospodářských budov bývalé zemědělské usedlosti čp. 29 ve S. a jimi zastavěných pozemků. Svůj nárok opírala o ustanovení § 22 odst. 9 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě„). Současně požadovala i zaplacení úroků z prodlení z jednotlivých měsíčních plateb nájemného. Okresní soud v Chrudimi rozsudkem ze dne 20.5.1999, čj. 5 C 139/93-168, výrokem označeným I. zastavil řízení ohledně částky 44.340,48 Kč v důsledku částečného zpětvzetí žaloby, výrokem označeným II. uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni 77.339 Kč s úroky z prodlení z jednotlivých částek nájemného, jež byly stanoveny od 2.7.1991 a vycházely z nájemného vypočteného znaleckým posudkem v odlišné výši podle jednotlivých období, a to až do 2.5.1999. Výrokem označeným III. okresní soud zamítl žalobu, pokud žalobkyně požadovala na úrocích z prodlení vyšší částku, a výroky označenými IV. a V. rozhodl o nákladech řízení.

Na základě odvolání žalovaného, směřujícího do výroku označeného II. a do výroků o nákladech řízení, rozhodoval ve věci Krajský soud v Hradci Králové, který rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobkyni přisoudil 45.741 Kč s příslušnými úroky z prodlení a v částce 31.598 Kč s

příslušenstvím žalobu zamítl. Ve svém rozsudku se vypořádal s námitkou žalovaného, že nájemní vztah podle zákona o půdě nevznikl k ideální polovině předmětných nemovitostí, jež vlastní žalobkyně, a s jeho názorem, že nájemné nemůže být stanoveno zvyšujícími se částkami. Vyšel ze skutkového zjištění, že žalobkyně a žalovaný byli ke dni účinnosti zákona o půdě, tj. 24.6.1991, spoluvlastníky předmětných nemovitostí, každý jednou ideální polovinou, a tento spoluvlastnický poměr trval i v době rozhodování soudu. Žalovaný již před 1.4.1964, i ke dni 1.1.1976, užíval tyto nemovitosti (tj. stáj, stodolu a sklep spolu s pozemky na nichž byly vybudovány) jako celek. Dnem 1.1.1976 mu proto vzniklo k ideální polovině nemovitostí, jež jsou ve vlastnictví žalobkyně, právo užívání k zajištění výroby podle § 5 zákona č. 123/75 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. Toto právo bylo na základě ustanovení § 22 odst. 1 písm.b) zákona o půdě zrušeno, a současně ze zákona (§ 22 odst. 9 zákona o půdě) vznikl mezi účastníky nájemní vztah k této ideální polovině nemovitostí. Pokud žalovaný namítal, že ideální polovinu nemovitostí patřících žalobkyni neužíval, nepovažoval to odvolací soud za rozhodné, a ani za možné. Za rozhodující totiž považoval nikoli faktické užívání, ale užívací právo trvající ke dni 24.6.1991, a navíc s ohledem na dosavadní judikaturu dovodil, že nelze stanovit, kterou část nemovitosti žalovaný užíval, když nemovitost nebyla rozdělena reálně, ale ideálně. Pro stanovení výše nájemného považoval odvolací soud za rozhodující ustanovení občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“), protože zákon o půdě, jako zvláštní předpis, výši nájemného upravuje jen u zemědělských pozemků, nikoli u ostatních nemovitostí. Vyšel proto z ustanovení § 671 odst.1 obč. zák., podle něhož v případě, že nájemné nebylo stanoveno smlouvou, je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Protože v daném případě nebyla smlouva uzavřena, je pro stanovení výše nájemného rozhodující den vzniku nájmu ze zákona, tj. 24.6.1991. Obvyklé nájemné v místě může soud zjistit různými způsoby, možné je i zjištění na základě znaleckého posudku, což zvolil soud prvního stupně. Za nesprávné však odvolací soud považoval určení nájemného odlišné v každém roce podle výše inflace. Dle jeho názoru zákon váže výši nájemného na vznik smlouvy (zde na okamžik vzniku nájmu), a nájemné je proto třeba k tomuto dni stanovit částkou, ke které nelze každoročně připočítávat míru inflace. Odvolací soud proto změnil rozsudek soudu prvního stupně, resp. změnil jej jen pokud nevyhověl návrhu nad částkou 45.741 Kč s příslušnými úroky z prodlení, kterou považoval za odpovídající nájemnému za požadovanou dobu, počítanému ke dni vzniku nájmu ze zákona. Při stanovení úroků z prodlení z jednotlivých částek nájemného vyšel z úvahy, že u jiných než zemědělských pozemků se nájem platí měsíčně pozadu, není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak (§ 671 odst. 2 obč. zák.). Rozsudek odvolacího soudu nabyl právní moci dne 20.3.2000.

Žalobkyně napadla rozsudek odvolacího soudu včasným dovoláním, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 238 odst. 1 písm.a) o.s.ř. a odůvodnila je odkazem na ustanovení § 241 odst. 3 písm.d) o.s.ř. Právní posouzení věci odvolacím soudem nepovažuje za správné, pokud nájemné stanovil pevnou částkou ke dni vzniku nájemního vztahu. Krajský soud měl podle jejího názoru zohlednit zvláštnost situace, kdy nájem se týkal pouze ideální poloviny nemovitostí, když druhá ideální polovina je ve spoluvlastnictví nájemce. Případná výpověď ze strany žalobkyně by na věci nic nezměnila, protože by se žalobkyně nemohla ujmout užívání nemovitostí, ani uzavřít nájemní smlouvu s jiným nájemcem. Poukazuje dále na právní předpisy upravující nájemné z nebytových prostor, a výklad ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák., k němuž dospěl odvolací soud, nepovažuje za správný. V další části dovolání se dovolatelka zabývá rozhodnutím odvolacího soudu o nákladech řízení, jež rovněž nepovažuje za správné. Navrhuje, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Dovolání splňuje náležitosti stanovené v § 241 odst. 2 o.s.ř., není však přípustné v celém rozsahu. Výrokem rozsudku odvolacího soudu označeným I.1/ byl totiž rozsudek soudu prvního stupně ve skutečnosti potvrzen do výše 45.741 Kč s příslušenstvím, a v tomto rozsahu bylo vyhověno návrhu žalobkyně. K dovolání proti tomuto výroku odvolacího soudu není proto žalobkyně aktivně legitimována a její dovolání, pokud směřovalo formálně i proti tomuto výroku, muselo být odmítnuto podle ustanovení § 243b odst. 4 a § 218 odst. 1 písm.b) o.s.ř.

Dovolání je přípustné jen proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně změněn ve věci samé a žaloba byla zamítnuta ohledně částky 31. 598 Kč s příslušenstvím. Dovolací soud přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu v mezích uplatněných dovolacích důvodů (§ 242 odst. 3 věta první o.s.ř.) a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Ze závěrů odvolacího soudu, jejichž správnost dovolatelka nenapadá, vyplývá, že podle ustanovení § 22 odst. 1 a 9 zákona o půdě došlo dnem 24.6.1991 ke vzniku nájemního vztahu mezi žalobkyní jako pronajímatelkou a žalovaným jako nájemcem k jedné ideální polovině hospodářských budov a jimi zastavěných pozemků bývalé usedlosti čp.29 ve S. Dovolací soud se plně ztotožňuje s právním závěrem odvolacího soudu, že na daný vztah, pokud není upraven zákonem o půdě (§ 1 odst. 3 zákona o půdě) je třeba aplikovat jiné, obecné předpisy, upravující daný vztah. V úvahu přichází aplikace občanského zákoníku, nebo právních předpisů upravujících výši nájemného k nebytovým prostorám. Dovolací soud již v minulosti řešil otázku, zda předpisy o nájmu nebytových prostor lze aplikovat i na případy, kdy předmětem nájmu jsou celé budovy, a dospěl k závěru, že tomu tak není. Např. v rozsudku ze dne 26.2.1998, sp.zn. 2 Cdon 1175/96, vyslovil názor, že zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, se nevztahuje na nájmy nemovitostí (pozemků nebo budov), bez ohledu na to, že součástí těchto nemovitostí mohou být i nebytové prostory. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že předmětný zákon nelze vykládat extensivně, když jiné nemovitosti než místnosti nebo soubory místností jako předmět své úpravy neuvádí. Rovněž v rozsudku ze dne 21.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1548/97, Nejvyšší soud vyslovil názor, že právní režim nájmu budov, v němž jsou místnosti určené k provozování obchodu či služeb, se neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku, včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájemném.(viz časopis Soudní judikatura, příloha I/2000, č. 7). Dovolací soud ve shodě s touto judikaturou považuje za správný právní názor odvolacího soudu, že výše nájemného u budov sloužících zemědělské výrobě, jako je např. stodola a chlév, a příslušných pozemků , na nichž jsou vystavěny, se řídí občanským zákoníkem. Přitom není rozhodující, že důvodem vzniku právního vztahu není smlouva, ale zákonné ustanovení, jímž byl nájemní vztah založen. Odlišná úprava u takto založeného právního vztahu by mohla být dána jen výslovnými ustanoveními zákona o půdě jako zákona zvláštního, takové ustanovení o nájemném k jiným nemovitostem než zemědělským pozemkům však uvedený zákon neobsahuje.

Dovolací soud shledává správným i právní názor odvolacího soudu, že nájemné z nemovitostí, k nimž vznikl nájem nikoli smlouvou, ale ze zákona podle ustanovení § 22 odst. 1 a 9 zákona o půdě, se stanoví ke dni vzniku tohoto vztahu, a že z žádného právního předpisu nevyplývá povinnost stanovit jeho výši nově, pokud se účastníci sami na takové změně nájemného nedohodli. Účelem ustanovení § 22 odst. 1 a 9 zákona o půdě bylo právně vyřešit situaci spojenou se zrušením bezúplatných užívacích práv právnických osob k zemědělskému a lesnímu majetku, tj. zabránit vzniku bezprávného stavu a založit vztah, upravený obecnými předpisy. Jeho další pokračování či ukončení je již věcí účastníků a jejich další dispozice s majetkem, případně – jde-li o spoluvlastníky, kteří se nedohodli – i možnosti obrátit se na soud s návrhem na zrušení spoluvlastnictví či rozdělení užívání společných nemovitostí.

Dovolací soud proto rozsudek odvolacího soudu ve výroku, jímž byl zamítnut návrh na zaplacení částky, představující valorizaci nájemného, považuje za správný a dovolání proti němu zamítl podle ustanovení § 243 odst.1 věta před středníkem o.s.ř.

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

Další články:

- 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
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)