5. 10. 2007

ID: 50628

Vzdání se práv do budoucna

Neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle ust. § 574 odst. 2 o. z. může nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), která vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popřípadě jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1222/2007, ze dne 30.5.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce S. K., správce konkursní podstaty úpadce C. s.r.o., zastoupeného advokátem, proti žalovanému S. K. S. P., o. s., zastoupenému advokátem, o 16.215.227,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 16 C 110/2005, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. října 2006, č. j. 13 Co 286, 287/2006 – 103, tak, že rozsudky Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 11. listopadu 2005, č. j. 16 C 110/2005-70 ve znění doplňujícího rozsudku ze dne 3. dubna 2006, č.j. 16 C 110/2005-88, a Městského soudu v Praze ze dne 20. října 2006, č. j. 13 Co 286, 287/2006 – 103, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 1 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Odvolací soud potvrdil mezitímní rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího rozsudku, jímž prvoinstanční soud rozhodl o základu nároku žalobce tak, že je opodstatněný. Odvolací soud se ztotožnil jak se skutkovými, tak i s právními závěry soudu prvního stupně. Mezi žalobcem (jako nájemcem) a žalovaným (jako pronajímatelem) byla platně uzavřena nájemní smlouva (ze dne 15.3.1996), jejímž předmětem byla část nemovitosti uvedená (nebytové prostory v P. na S. o.) v napadeném rozhodnutí. Žalobce se domáhal po žalovaném toho, o co byl předmět nájmu zhodnocen provedenou rekonstrukcí ve smyslu ustanovení § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. z.). Avšak dle ujednání v dané nájemní smlouvě neměl mít nájemce po skončení nájmu nárok na náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu, respektive jeho zhodnocení s výjimkou případu, kdy skončí nájem v důsledku výpovědi pro hrubé porušování povinností pronajímatelem (čl. IX část 2 smlouvy). Žalovaný dal žalobci souhlas s realizací rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, přičemž dle dohody stran nájemní smlouvy uvedená rekonstrukce zahrnovala též zásadní stavební úpravy na odstranění závad ve statice objektu, opravu části pláště budovy a úplnou rekonstrukci kotelny pro celý objekt. Žalovaný se nezavázal k úhradě nákladů na tuto rekonstrukci. Nájemní poměr skončil ke dni 31.12.2002 na základě výpovědi dané žalovaným. V daném případě nelze na vzájemný vztah žalobce a žalovaného po skončení nájmu aplikovat ustanovení § 13 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. č. 116/1990 Sb.), jak požadoval žalovaný, neboť toto ustanovení se použije jen tehdy, nebylo-li smluvními stranami dohodnuto jinak. Ve vztahu mezi účastníky souzeného sporu došlo prokazatelně k jiné dohodě, neboť vlastník pronajímaného objektu (žalovaný) dal souhlas k provedení i takových rekonstrukčních prací, o nichž bylo zcela zřejmé, že jejich výsledek bude trvale zakomponován do vlastní stavební podstaty pronajatého objektu a bude natrvalo jeho součástí. O úmyslu stran dohodnout se odchylně od zmíněného ustanovení § 13 zákona č. 116/1990 Sb. svědčí i výše citované ujednání v článku IX části 2. předmětné nájemní smlouvy. Není tedy možné trvat na uvedení pronajatého objektu do původního stavu (jak požaduje pronajímatel) ve smyslu § 13 zákona č. 116/1990 Sb. Naopak, v dané situaci nastupuje při skončení nájemního poměru nutnost aplikovat na vzájemné vypořádání jeho účastníků obecnou úpravu občanského zákoníku, konkrétně ustanovení § 667 odst. 1 o. z. Tento závěr je podpořen i ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR. Nelze souhlasit se žalovaným ani v tom směru, že podle dohody stran nepřísluší žalobci po skončení nájmu žádné nároky, neboť z článku IX. části 2. jednoznačně vyplývá, že se smluvní strany dohodly pouze na tom, že žalobce nebude mít v případě skončení nájmu zásadně nárok na náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu, resp. jeho zhodnocení. Od institutu nákladů na rekonstrukci, případně nákladů na zhodnocení předmětu nájmu, je však nutno striktně odlišit, ve smyslu ust. § 667 odst. 1 o. z., institut finančního ekvivalentu, resp. protihodnoty tohoto, o co se zvýšila hodnota věci. O něm však v citovaném smluvním ujednání není ani zmínka a žalobce se tak tohoto ekvivalentu (protihodnoty) nevzdal. I kdyby však bylo shledáno, že se žalobce svého práva na plnění dle § 677 odst. 1 skutečně vzdal dříve, než mu toto právo vzniklo, pak by bylo třeba toto ujednání považovat za neplatné ve smyslu ustanovení § 574 odst. 2 o.z. Vymáhání práva žalobcem není ani v rozporu s dobrými mravy dle ust. § 3 odst. 1 o. z. Ačkoliv žalobcem předložené znalecké

posudky nemohou být dostatečným podkladem pro kvalifikované zjištění přesné výše zhodnocení předmětu nájmu a v řízení bude třeba nechat vypracovat znalecký posudek nezávislým znalcem, je podle odvolacího soudu možno jednoznačně ze žalobcových posudků uzavřít, že předmět nájmu byl v důsledku rekonstrukcí realizovaných žalobcem zhodnocen, a to nepochybně o vyšší než nulovou částku, a jeho nárok uplatněný před soudem je tedy opodstatněný.

Proti tomuto rozhodnutí odvolacího soudu podal žalovaný dovolaní s tím, že napadené rozhodnutí je po právní stránce zásadně významné a spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nezákonný a právo na spravedlivý proces porušující je i postup soudů prvního a druhého stupně, které opřely svůj závěr o zhodnocení předmětu nájmu o znalecké posudky předložené žalobcem. Soud si měl nechat sám vypracovat posudek od nezávislého znalce a nepostupoval tak dle ust. § 127 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.). Oba znalecké posudky předložené žalobcem nejsou způsobilé k využití v tomto řízení, neboť byly pořízeny před jeho započetím. Řízení je tak stiženo zásadní vadou a není možné dovodit to, zda žalobce provedenou rekonstrukcí předmětnou nemovitost skutečně zhodnotil. Není taktéž správný závěr odvolacího soudu o tom, že se žalobce nevzdal nároku na náhradu toho, oč byl předmět nájmu zhodnocen provedenou rekonstrukcí. Článek IX. odst. 2 uvedené smlouvy obsahuje totiž i zmínku o právu nájemce na náhradu zhodnocení předmětu nájmu, tj. protihodnoty toho, o co se zvýší hodnota věci, tak jak praví § 667 odst. 1 o. z. Toto ujednání je i platné ve smyslu § 574 odst. 2 o. z., neboť ustálený výklad tohoto ustanovení stojí na stanovisku, že „vzdání se práva je možné až tehdy, pokud je již relativně určité, a tedy i vůle s ním disponující může být určitá, svobodná a informovaná.“ Tato podmínka byla v daném případě beze zbytku splněna. Žalobce musel vědět, že rekonstrukce provedena bude a s jakými důsledky. I kdyby však bylo toto ujednání shledáno neplatným, je třeba hledět na uplatňování žalovaného nároku žalobcem za rozporný s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 o. z. Strany nájemní smlouvy si smluvně nevyloučily aplikaci § 13 zákona č. 116/1990 Sb. Žalobce tak měl po skončení nájmu povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu, v jakém ho převzal. „Nárok žalobce by byl důvodný pouze tehdy, pokud by neměl za povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu a kdyby tak bylo zřejmé, že se žalovaný jakožto pronajímatel v souladu s nájemní smlouvou trvale obohatí tak, že po skončení nájmu zůstanou stavební úpravy v předmětu nájmu zapracovány.“ Žalovaný (jakožto dovolatel) navrhuje, aby dovolací soud svým usnesením zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvnímu k dalšímu řízení.

K dovolání se žalobce vyjádřil s tím, že napadené rozhodnutí není zásadně právně významné a dovolání tak není přípustné. Zcela se ztotožňuje s právními závěry soudu odvolacího i soudu prvního stupně. Odvolací soud se dostatečně vypořádal s námitkami žalovaného ohledně znaleckých posudků předložených žalobcem. Ztotožňuje se i se závěry odvolacího soudu ohledně nákladů na rekonstrukci a zvýšení hodnoty věci ve smyslu § 667 o. z. Neplatné je ujednání o vzdání se práva, které mohlo v budoucnu teprve vzniknout, neboť žalobce s určitostí nevěděl, zda bude rekonstrukce provedena a v jejím provedení mu mohla zabránit celá řada faktorů (např. nedostatek finančních prostředků, živelná katastrofa, atd.). Ze strany žalobce se nejedná o výkon práv v rozporu s dobrými mravy, neboť i sám žalovaný uznal, že na jeho nemovitostech došlo k rekonstrukci financované prostředky žalobce. Není ani možné zaměňovat pojem „zhodnocení předmětu nájmu“ užitý v nájemní smlouvě s pojmem „protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota věci“ (§ 667 odst. 1 poslední věta o. z.). Žalobce navrhuje, aby dovolací soud dovolání odmítl jako nepřípustné a současně rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Poté, co Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) zjistil, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou, řádně zastoupenou advokátem a splňovalo všechny zákonem stanovené náležitosti, zabýval se otázkou přípustnosti dovolání.

Podle ust. § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolací soud pokládá dovolání v dané věci za přípustné, neboť odvolací soud dospěl k závěru, že žalobce se dohodou práva na plnění podle § 667 odst. 1 poslední věta o. z. nevzdal. Obsah právního vztahu účastníků souzeného sporu tedy posoudil jinak než soud prvního stupně, který tento obsah posoudil tak, že žalobce vyjádřil vůli vzdát se práva na plnění dle výše citovaného ustanovení, avšak takové vzdání se práva je absolutně neplatné (§ 574 odst. 2 o. z.). Je tím tedy naplněna přípustnost dovolání dle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. Není totiž pro posouzení rozdílnosti důvodů rozhodnutí soudů projevující se změnou rozhodování důležité jen znění výroku či formální postup odvolacího soudu dle § 220 o. s. ř., ale i skutečnost, zda odvolací soud posoudil práva a povinnosti v právních vztazích účastníků řízení po stránce obsahové jinak, než soud prvního stupně (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 20 Cdo 1760/98, publikované v časopise Soudní judikatura č. 7, ročník 2000).

Je-li tedy dovolání přípustné, přihlédne dovolací soud z úřední povinnosti též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci

(§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

V tomto smyslu dovolatel namítá, že soudy obou stupňů nepostupovaly správně, když samy nezadaly znalecký posudek ohledně posouzení zhodnocení pronajaté nemovitosti nezávislému znalci a závěr o zhodnocení předmětu nájmu učinily pouze na podkladě znaleckého posudku opatřeného výlučně nájemcem (dlužno ovšem dodat, že odvolatel sám postup vydání mezitímního rozsudku soudu I. stupně za daného stavu věci navrhoval). Taková okolnost by sama o sobě nebyla způsobilá založit závěr o relevantní vadě řízení stran zjištění skutkového stavu věci jako základu rozhodnutí (§ 153 odst. 1 o. s. ř.) Vždyť i odvolací soud sám uznal, že žalobcem předložené znalecké posudky nemohou být dostatečným podkladem pro kvalifikované zjištění přesné výše zhodnocení předmětu nájmu a že za tímto účelem bude třeba nechat vypracovat znalecký posudek nezávislým soudním znalcem ustanoveným v tomto řízení soudem a v této souvislosti je na místě i připomenout, že znalecký posudek předložený jednou ze stran sporu, který byl vypracován před zahájením řízení, je způsobilým důkazním prostředkem co by listinný důkaz ve smyslu § 129 o. s. ř. Ve vztahu k takovému důkaznímu prostředku v dané věci nejde však ani tak o to, zda je pravdivý (i co do správnosti svých odborných závěrů), nýbrž o to, zda má vůbec potřebnou závažnost, tedy zda se jím prokazuje pro rozhodnutí významná skutečnost.

Dovolací důvod přípustného dovolání upínající se k výtce nesprávného postupu soudu se totiž podle svého obsahu vztahuje k námitce, že napadené rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování – takový dovolací důvod § 241a odst. 3 o.s.ř. u dovolání přípustného dle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., jak je tomu v tomto případě, připouští.

Takovému dovolacímu důvodu nelze upřít opodstatnění.

Odvolací soud ve svém rozhodnutí nehodnotí důkazy, které by sám provedl a stran skutkových závěrů se podle svého prohlášení ztotožňuje s prvostupňovými. Soud prvého stupně provedl mj. listinný důkaz znaleckým posudkem vypracovaným Vladimírem Pauerem, z nějž dosahuje poznatek o jistých vyčísleních zhodnocení nemovitosti. Tento důkaz však prvostupňový soud nijak nehodnotí. Bez vztahu k jakémukoliv důkaznímu zdroji vyjadřuje pouze posléze závěr, že žalobce rekonstrukcí předmět nájmu nepochybně zhodnotil s tím, že stav, v jakém žalobce prostory přebíral, byl zjevně horší než ten, který zapříčinila povodeň. Na tom pak odvolací soud staví svůj závěr o tom, že podle posudků zpracovaných znalcem Pauerem – ve spojení s ostatními provedenými důkazy – byl předmět nájmu rekonstrukcí provedenou žalobcem nepochybně zhodnocen o vyšší nežli nulovou částku. Dovolací soud však důkazní základ pro takový závěr ani v jednom z rozhodnutí soudů nenalézá. To, co oba soudy ve svém úsudku nazývají nepochybností, je založeno na tom, že žalobce předložil listinné důkazy, jež obsahují jistá vyčíslení, ve vztahu k nimž ani jeden ze soudů neodůvodňuje, co a z jakého důvodu z nich přebírá. Absence hodnotících úvah (viz § 157 odst. 2 a § 132 o. s. ř.) se obdobně vztahuje i k domnělé souvislosti dalších provedených důkazů. Lze proto mít – v zásadě ve shodě s dovolatelem – za to, že odvolací soud nedosáhl přesvědčivého závěru o existenci zhodnocení předmětu nájmu žalobcem.

Pokud pak nebyl v dané věci dosažen řádným zákonu odpovídajícím postupem skutkový základ (pro absenci dostatečného důvodu) o žalobcem tvrzeném a žalovaným sporovaném předpokladu pro hodnocení důvodnosti žaloby, nemohl být ve věci vydán mezitímní rozsudek o základu věci ve smyslu § 152 odst. 2 o. s. ř. Soudy obou stupňů založily svá rozhodnutí na úvaze, že se spor vede o základ nároku, nikoli o jeho výši, a že je tudíž namístě věc rozhodnout mezitímním rozsudkem; nevzaly ovšem náležitě v úvahu, že rozhodnutí o (právním) základu nároku není jen rozhodnutím o právních otázkách, jež se týkají základu (nikoli výše) uplatněného nároku (srov. též rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. března 1995, sp. zn. 11 Co 502/94, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 7, ročník 1996, pod pořadovým číslem 44). Rozhodnutí o právním základu sporu je totiž v první řadě rozhodnutím o skutkovém základu sporu (skutkovém ději), kterým je uplatněný nárok charakterizován a z nějž jediného se právní posouzení základu může odvíjet. Jinak řečeno, bez toho, aby byl základ nároku prokázán skutkově, nelze jej posoudit ani právně. Namísto respektu k tomuto zásadnímu předpokladu vydání mezitímního rozsudku se soudy obou stupňů formou rozsudku o základu soustředily na své právní úvahy o důvodnosti žaloby jako by nastal případ, že žalobce již v řízení řádně prokázal svá právně relevantní tvrzení. Tak tomu ovšem ohledně potřebného zjištění skutečnosti, zda se zvýšila hodnota věci (§ 667 odst. 1 o. z. ve smyslu právního posouzení odvolacího soudu), jak shora uvedeno, nebylo.

Institut mezitímního rozsudku je vhodným (z hlediska hospodárně vedeného řízení) procesním prostředkem pro ty spory, kde lze rozhodnout o všech právních předpokladech důvodnosti nároku s výjimkou jeho výše, jako tomu bývá typově zejména u nároků na náhradu škody. Jeho předpokladem je však jistota v tom, že příslušný právní znak, např. škoda či jiná kvantitativně hodnotitelná veličina, je co do své existence skutkově prokázán. Je-li takovým znakem v dané věci zjištění o tom, zda se vůbec rekonstrukcemi provedenými žalobcem hodnota věci žalovaného zvýšila, v

řízení doposud přesvědčivě řešeno nebylo a mezitímní rozsudek neměl být proto vydáván. Soudy, a z pohledu dovolacího přezkumu je významné, že soud odvolací, svým rozhodnutím spíše posuzují, nad to značně odlišně, právní základ nároku.

Tím odvolací soud, a prostřednictvím způsobilého dovolacího důvodu i odvolatel, otevřeli dovolacímu soudu prostor pro to, aby se vyjádřil i ke správnosti, byť zatím předčasných, právních názorů, které soudy ve věci již projevily.

V prvé řadě dovolací soud nesouhlasí s dovolatelem v tom, že v souzeném sporu nelze aplikovat na vztah účastníků, kteří uzavřeli nájemní smlouvu ohledně nebytových prostor, ustanovení § 667 o. z. Zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jako zvláštní právní předpis upravující nájem nebytových prostor, neobsahuje v tomto ohledu žádné speciální ustanovení, a proto je třeba použít obecné ustanovení § 667 o. z. výslovně řešící danou problematiku (viz i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 14, sešit č. 2/2003). Nelze souhlasit ani s dovolatelovou námitkou, že nájemce je nezbytně při skončení nájmu povinen v souladu s ustanovením § 13 zák. č. 116/1990 Sb. odstranit všechny stavební a jiné úpravy, které na předmětu nájmu provedl, a to do všech důsledků. V daném případě by zřejmě při plnění takové povinnosti ze strany nájemce muselo dojít ke značnému poškození předmětu nájmu a k možnému narušení statiky pronajaté nemovitosti. Takový požadavek by byl jednak nelogický a absurdní (k čemuž výklad zákona jistě nemůže směřovat), jednak v rozporu s dobrými mravy (ustanovením § 3 o. z.) a samozřejmě by odporoval i smyslu samotného ustanovení § 13 zákona. č. 116/1990 Sb. Ustanovení § 13 citovaného zákonného předpisu se tedy zřejmě nevztahuje na ty úpravy provedené na předmětu nájmu, které se staly jeho trvalou součástí a jejichž odstranění by nutně vedlo k nezanedbatelnému poškození předmětu nájmu, a to za neúměrně zvýšených výdajů nájemce. Tomu nasvědčuje i výklad in : Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, 408 s. – str. 57 a následující.

Dovolací soud se dále zabýval tvrzením dovolatele, že žalobce se v nájemní smlouvě (čl. IX odst. 2) platně vzdal svého práva na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (§ 667 odst. 1 poslední věta o. z.). Právě citované ustanovení občanského zákoníku stanoví, že „dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“ V článku IX odst. 2 nájemní smlouvy ze dne 15. března 1996 si žalobce a žalovaný dohodli, že „při ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu, respektive jeho zhodnocení…“ Na tomto místě soud dovolací nemůže zatím souhlasit se skutkovým závěrem soudu odvolacího, neboť má za to, že z daného ustanovení dotčené nájemní smlouvy vyplývá, že vůle účastníků mohla směřovat k vyloučení i aplikace ustanovení § 667 odst. 1 poslední věta o. z. na jejich právní vztah. Ohledně výkladu smlouvy jde ovšem o otázku skutkovou.

V rovině právní je na tomto místě připomenout, že občanský zákoník v citovaném ustanovení – a soud odvolací to jinak naprosto správně při výkladu normy rozlišuje – jasně rozlišuje dvě kategorie náhrady toho, co nájemce vynaložil na úpravu nepřímého předmětu nájmu. Jednak jsou to náklady spojené se změnou pronajaté věci a jednak je to protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota věci. Žádný jiný institut není v tomto ustanovení obsažen. Jestliže je v nájemní smlouvě uvedeno, že nájemce nemá právo na náhradu zhodnocení předmětu nájmu, nabízí se z takového ujednání dle dovolacího soudu i možnost závěru, že nájemce se vzdal i protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci, vyjde-li se z předpokladu, že pojem „zhodnocení“ je významově totožný s pojmem „zvýšení hodnoty“. Dovolací soud tak – na rozdíl od odvolacího soudu, jenž ostatně dosáhl odlišného skutkového závěru o obsahu smlouvy, aniž jí provedl opakovaný důkaz (viz § 213 odst. 1 a 2 o. s. ř.) – připouští možnost, že v uzavřené nájemní smlouvě účastníci vyjádřili shodnou vůli v tom smyslu, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.

S touto problematikou pak úzce souvisí právní otázka nastíněná v napadeném rozhodnutí i v dovolání, jíž se mohl dovolací soud podle uplatněného dovolacího důvodu zabývat, a to zda-li se lze platně předem vzdát práva na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci (§ 667 odst. 1 poslední věta o. z.). Ustanovení § 574 odst. 2 o. z. stanoví, že „dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknou, je neplatná.“ Soud prvního stupně i soud odvolací považují v tomto smyslu vzdání se práva obsaženého v § 667 o. z. nájemcem již v nájemní smlouvě za neplatné. Dle dovolacího soudu je ale nutné posoudit takový výklad ve světle rozhodující zásady soukromého práva, kterou je zásada autonomie vůle – tedy možnost osoby vlastní vůlí ovlivňovat a určovat své postavení v právních vztazích (zvláště pak v závazkových právních vztazích, kde se projevuje jako zásada smluvní volnosti) – přičemž jedním z jejich projevů je i svoboda (možnost) určení obsahu právního úkonu. Jen při respektování autonomie vůle je možné nejlépe realizovat společenské a ekonomické zájmy subjektů práva. „Omezení autonomie vůle se přitom uplatňují pouze v situacích, kdy by neomezená autonomie vůle byla v rozporu s vyššími hodnotami respektovanými právem.“ (Hurdík, J., Fiala, J., Hrušáková, M. Úvod do soukromého práva. Druhé, rozšířené a upravené vydání. Brno : Masarykova univerzita, 1997, 158 s. – str. 81). Omezení autonomie vůle (které je mj.

obsaženo i v právě rozebíraném kogentním ust. § 574 odst. 2 o. z.) v právním řádu demokratického a právního státu, kde svoboda jedince je státem garantována, nikoliv poskytována (viz čl. 8 Listiny základních práv a svobod), přichází v úvahu jen tehdy, kdy by její důsledné uplatňování vedlo k ohrožení právem uznaného veřejného zájmu – tedy mj. tehdy, kdy by její aplikace mohla směřovat k založení či prohloubení přirozené nerovnosti mezi subjekty právních vztahů – např. u spotřebitelských smluv, kdy na jedné straně vystupuje spotřebitel (slabší strana) a na druhé dodavatel (profesionál) (podobně viz Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1219 s. – str. 27 a násl.). Za takový veřejný zájem není ovšem možné považovat ochranu věřitele před jeho vlastním nerozvážným jednáním (jak argumentoval žalobce ve svém vyjádření k dovolání), zvláště pak jedná-li se o subjekt práva, který je dostatečně vybaven k tomu, aby svá vážná rozhodnutí předem a důkladně zvážil se vší pečlivostí a odborností. Takovou ochranu nemá a nemůže mít § 574 odst. 2 o. z. na mysli, neboť by naopak a paradoxně zakládalo nerovnost mezi subjekty soukromoprávního vztahu.

Ustanovení § 667 odst. 1 o. z. je přitom svou konstrukcí zjevně ustanovením dispozitivního charakteru a připouští tedy odchylné ujednání a je nutné tu v co nejširší míře respektovat svobodnou vůli účastníků soukromoprávního vztahu dohodnout se jinak. V tomto ohledu je třeba uvést názor již dříve vyslovený Nejvyšším soudem, že neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle ust. § 574 odst. 2 o. z. může nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), která vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popřípadě jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně. Avšak tam, kde zákon umožňuje odchylnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, jíž lze určitou úpravu modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv, a tak dohodu neplatnou (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. ledna 2003, sp. zn. 29 Odo 645/2001). Jen takové chápání vztahu ustanovení § 574 odst. 2 o. z. a ustanovení § 667 odst. 1 poslední věta o. z. je v souladu s uvedenou zásadou autonomie vůle, jíž se řídí české soukromé právo. Pokud subjekty práva platně uzavřely smlouvu jako výraz své svobodné vůle, platí zásada, že smlouvy se dodržují (smlouvy je třeba zachovávat – pacta sunt servanda – čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod), a to i tehdy byla-li by taková smlouva pro některou ze stran nevýhodná. Dovolací soud tedy dospěl k závěru, že z pohledu právě uvedeného výkladu není možné bez dalšího považovat ujednání mezi žalobcem a žalovaným v čl. IX odst. 2 nájemní smlouvy uzavřené dne 15. března 1996 za neplatné, neboť v opačném případě by nebyla respektována autonomie vůle subjektů občanskoprávního vztahu a tím by byla i do značné míry nepřípustně omezena sféra svobody subjektů v právních vztazích garantovaná ústavním pořádkem České republiky.

Nad to dovolací soud v dané věci nesdílí zjevně shodný názor soudů obou stupňů, dle nějž se v dané věci podle ujednání účastníků jedná o z hlediska uváděného ustanovení kvalifikované právo podle toho, že může jedině v budoucnosti teprve vzniknout. Předmětné ujednání účastníků se podle tvrzení žalovaného vždy vztahovalo k obsahu nájemního poměru, mělo mít vliv na rozsah předmětu nájmu a výši nájemného a v tomto směru mělo jen vyjadřovat pro případ skončení nájmu ekonomické aspekty důvodů, jež vedly ke sjednání veškerého obsahu nájmu včetně případné vlastní konzumace zhodnocení nemovitosti žalobcem. Nešlo tu tedy podle žalovaného o vyloučení práva, na které účastníci nepomýšleli a úvaha, že takové právo mělo vzniknout teprve v souvislosti se skončením nájmu, tedy v budoucnu, je nemístně zjednodušující (vždyť obdobně se teprve v budoucnu např. stávalo splatným sjednané nájemné apod.). Podle takového vysvětlení žalovaného neodporujícího znění smlouvy nemělo jít ani o vyloučení případného nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení, k němuž zákonné znění uváděné normy obsahově míří, a ohledně sjednání vzdání se žalobce nároku na náhradu zhodnocení předmětu nájmu stálo ze strany soudů za posouzení, zda se žalobci povolením rekonstrukce nedostávalo plnění, jehož přijetí zohlednění v případě ukončení nájemního poměru vylučovalo.

Konečně ani v rovině hodnotového nazírání žalobcovu nároku jednoznačně nesvědčí v řízení najevo vyšlé poměry – ukončení nájemního poměru a zkáze způsobené povodní na nemovitosti v srpnu 2002 – mělo podle prvostupňových zjištění předcházet jednání účastníků o žalobcových dluzích na nájemném. Vedla-li taková situace žalovaného k rozhodnutí o ukončení nájemního vztahu se žalobcem, jenž nebyl sto dodržovat své závazky již při běžném podnikání, lze stěží uvažovat o tvrdosti, a tedy o nepřiměřenosti jeho rozhodovací vůle a má být vážně hodnocen zájem na dodržování uzavřených smluv a závazků z nich pocházejících.

Z právě uvedeného plyne, že se dovolateli podařilo zpochybnit rozhodnutí odvolacího soudu. Soud dovolací tak považoval rozhodnutí soudu odvolacího za nesprávné a podle ustanovení § 243b odst. 2 věta za středníkem o. s. ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které bylo rozhodnutí zrušeno, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, vrací se věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.). Soud I. stupně je pak ve smyslu § 226 odst. 1 a § 243d odst. 1 o. s. ř. vázán zde vyslovenými názory soudu dovolacího.

© 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)