17. 4. 2009

ID: 55787

Změna na pronajaté věci

V právním vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem je ustanovení § 667 odst. 1 o.z. aplikovatelné pouze za předpokladu, že nebytové prostory byly zhodnoceny na náklady nájemce (ustanovení proto dopadá pouze na vztah mezi pronajímatelem a nájemcem). Uskutečnil-li však změny na pronajatých nebytových prostorách na své náklady podnájemce (subjekt odlišný od nájemce), ačkoliv v právním vztahu k pronajímateli není, šlo z jeho strany o plnění bez právního důvodu ve smyslu ustanovení § 451 odst. 1 a 2 o.z., a tak o bezdůvodné obohacení (na straně pronajímatele), které je třeba vydat.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 1364/2007, ze dne 26.2.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně S. Z., advokátky, správkyně konkurzní podstaty obchodní společnosti P., s.r.o., zastoupené advokátkou proti žalované M. č. P., zastoupené advokátkou, o 1.616.895,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 9 C 52/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. září 2006, č. j. 30 Co 254/2006–214, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. září 2006, č. j. 30 Co 254/2006–214, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 2. února 2006, č.j. 9 C 52/2003-174, se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se vůči žalované domáhala zaplacení částky 1.616.895,- Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že jako správkyně konkurzní podstaty obchodní společnosti P., s.r.o., investovala do nebytových prostor v domě ve správě žalované, čímž se hodnota nemovitosti zvýšila o žalovanou částku. Nárok vyvozuje z podnájemní smlouvy, kterou uzavřela s nájemcem uvedených nebytových prostor - společností S. CZ, spol. s r.o. (dále jen „nájemce“).

Obvodní soud pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 24. června 2004, č.j. 9 C 52/2003-111, žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Dospěl k závěru, že mezi účastníky neexistoval žádný právní vztah, z něhož by bylo možno dovozovat povinnost žalované zaplatit žalobkyni požadovanou částku. Pokud žalobkyně jako podnájemce investovala do stavebních úprav nemovitosti a zhodnotila ji, stalo se tak v důsledku smluvního vztahu mezi ní a nájemcem nemovitosti, který (tedy) žalobkyni odpovídá podle § 667 občanského zákoníku (dále jen „o.z.“). Není proto možné dovozovat povinnost žalované zaplatit žalobkyni z titulu vydání bezdůvodného obohacení žalovanou částku, protože nárok na jeho vydání má nájemce (který není účastníkem předmětného řízení).

Městský soud v Praze usnesením ze dne 8. března 2005, č.j. 17 Co 477/2004-127, uvedený rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení s tím, že souhlasí s jeho úvahou, že předmětný vztah je třeba řešit podle ustanovení § 667 odst. 1 o.z., jímž se však řídí přímo poměr mezi pronajímatelem a podnájemcem, který vznikl tím, že pronajímatel se zamýšlenými a později i provedenými úpravami nemovitosti vyslovil souhlas.

Obvodní soud pro Prahu 8 ve věci znovu rozhodl rozsudkem ze dne 2. února 2006, č.j. 9 C 52/2003-174, jímž žalobu opět zamítl a žalobkyni uložil nahradit žalované náklady řízení. Vyšel ze zjištění, že smlouvou ze dne 29. dubna 1997, ve znění dodatku ze dne 1. září 1997, žalovaná pronajala obchodní společnosti S. CZ, spol. s r.o. (dále opět jen „nájemce“), mimo jiné i předmětnou budovu a souhlasila s tím, aby ji nájemce dále svěřil do podnájmu obchodní společnosti P., s.r.o.

Vlastníkem budovy je obec H. m. P. a žalovaná vykonává její správu. Smlouvami ze dne 1. září 1997 a 17. srpna 1999 uzavřenými mezi uváděnými obchodními společnostmi byly žalobkyni dány do podnájmu dotčené nebytové prostory, a ta v nich v době podnájemního vztahu provedla stavební úpravy. Dne 27. února 2001 však byla smlouva o podnájmu nájemcem vypovězena. Soud dále zjistil, že ke dni 9. dubna 2002 bylo zhodnocení nemovitosti představováno částkou 1.266.860,- Kč. Pro rozhodnutí soudu prvního stupně bylo dále významné zjištění, že u Obvodního soudu pro Prahu 8 byl veden spor mezi M. č. P. a nájemcem (společností S. CZ spol. s r.o.), vedený o nedoplatek nájemného, v němž soud prvního stupně rozsudkem ze dne 30. září 2004, č. j. 22 C 235/2002-256, ve spojení s usnesením téhož soudu ze dne 25. ledna 2005, č. j. 22 C 235/2002-271, mimo jiné, zamítl žalobu, aby žalovaná S. CZ, spol. s r.o., byla povinna zaplatit žalobkyni M. č. P. další částku 1.266.860,- Kč s příslušenstvím, neboť ji započetl proti pohledávce žalované z titulu zhodnocení předmětného domu provedenou rekonstrukcí (Nejvyšší soud ČR však později rozsudkem ze dne 28. srpna 2007, č.j. 26 Odo 374/2006-373, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. října 2005, č. j. 12 Co 184/2005-331, pokud jím byl v zamítavém výroku II. ohledně částky 1.266.860,- Kč s tam specifikovaným příslušenstvím a v nákladových výrocích III., IV. a V. potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Praha 8 ze dne 30. září 2004, č. j. 22 C 235/2002-256, ve spojení s usnesením ze dne 25. ledna 2005, č. j. 22 C 235/2002-271, a ve výroku o nákladech odvolacího řízení, a rozsudek Obvodního soudu pro Praha 8 ze dne 30. září 2004, č. j. 22 C 235/2002-256, ve spojení s usnesením ze dne 25. ledna 2005, č. j. 22 C 235/2002-271, v zamítavém výroku II. ohledně částky 1.266.860,- Kč s tam specifikovaným příslušenstvím a v nákladových výrocích III., IV. a V., zrušil a věc vrátil v tomto rozsahu Obvodnímu soudu pro Praha 8 k dalšímu řízení). Soud prvního stupně proto v posuzované věci dospěl k závěru, že v mezidobí byl změněn skutkový základ sporu, neboť sporný nárok byl již fakticky přisouzen nájemci ve vztahu k žalované M. č. P. Proto podle jeho mínění nelze úhradu této částky uložit žalované současně i ve prospěch žalobkyně jako podnájemce.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 7. září 2006, č. j. 30 Co 254/2006–214, rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) potvrdil a současně rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. V podstatě se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, avšak oproti právnímu názoru vyslovenému ve zrušovacím usnesení ze dne 8. března 2005 uvedl, že ustanovení § 667 odst. 1 o.z. představuje speciální úpravu odpovědnosti za bezdůvodné obohacení mezi nájemcem a pronajímatelem, kdy právo na vydání toho, oč se zvýšila hodnota věci, má proti pronajímateli výlučně nájemce. Proto není možné analogicky užít toto ustanovení i na vztahy podnájemce vůči pronajímateli. Vzhledem k tomu, že se jedná o speciální úpravu bezdůvodného obohacení, nelze na posuzovaný případ užít ani obecná ustanovení o.z. o bezdůvodném obohacení (§ 451 násl. cit. zákona). Protože v řízení nebylo prokázáno, že by se žalovaná smluvně zavázala žalobkyni zaplatit žalovanou částku a povinnost žalované k plnění nevyplývá ani ze zákona, odvolací soud posoudil žalobu jako nedůvodnou a napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.

Rozsudek Městského soudu v Praze byl doručen účastníkům dne 10. listopadu 2006, přičemž právní moci nabyl téhož dne.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dne 9. ledna 2007 včasné dovolání. Domnívá se, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. a vytýká tak, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Za otázku zásadního právního významu považuje, zda má podnájemce v případě zhodnocení nemovitosti (nebytových prostor) nárok na vydání bezdůvodného obohacení přímo proti pronajímateli, či zda toto právo náleží pouze nájemci, který finanční prostředky z tohoto důvodu nevynaložil. Soudu prvního stupně vytýká, že se nedržel právně závazného názoru vysloveného odvolacím soudem. Je přesvědčena, že na souzenou věc nemůže mít vliv řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 22 C 235/2002, jehož

žalobkyně není účastníkem. Nesouhlasí s nově formulovaným právním názorem odvolacího soudu a ztotožňuje se s jeho původním míněním, že vztah pronajímatele a podnájemce, který není řešen výslovnou právní úpravou, je třeba analogicky ve smyslu § 853 o.z. posoudit podle ustanovení obsahem a účelem nejbližšího, tedy podle ustanovení § 667 odst. 1 o.z. Není důvodu, aby částku, o níž se investicí zvýšila hodnota věci, v níž se nacházejí nebytové prostory svěřené do podnájmu, hradil pronajímatel nájemci (který se na investicích nepodílel) a nikoli podnájemci, který náklad na úpravu nemovitosti nesl ze svého. Poukazuje na dovolací řízení vedené u Nejvyššího soudu pod sp.zn. 33 Odo 374/2006 (věc zde byla později zapsána po sp.zn. 26 Odo 374/2006), týkající se zmíněné věci vedené u Obvodního soud pro Prahu 8 pod sp. zn. 22 C 235/2002 s tím, že obě věci by Nejvyšším soudem měly být projednány společně. Navrhla, aby dovolací soud rozhodnutí soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

K dovolání se podáním ze dne 28. února 2007 vyjádřila žalovaná. Uvedla, že v podstatě souhlasí s názorem dovolatelky, že v dané věci byla soudem řešena otázka, která má po stránce právní zásadní význam. Tento zásadní význam spatřuje v posouzení, komu náleží kompenzace za provedené zhodnocení pronajaté věci, zda nájemci, který měl smluvní vztah s pronajímatelem nebo podnájemci, který zhodnocení provedl vlastním nákladem. Připomíná, že tento nárok vůči ní vznesl také sám nájemce obchodní společnost S. CZ, spol. s r.o., v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp.zn. 22 C 235/2002, a to ve formě započtení pohledávky. Žalovaná se jinak ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu o nemožnosti analogického užití § 667 odst. 1 o.z. na daný případ. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání jako nedůvodné odmítl, případně zamítl, neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu je správné.

Dovolací soud uvážil, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou, zastoupenou advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o.s.ř., stalo se tak ve lhůtě vymezené ustanovením § 240 odst. 1 o.s.ř. a je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241a odst. 1 o.s.ř. Poté se zabýval otázkou jeho přípustnosti.

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

Dovolání je podle ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu
- jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé [§ 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř.],
- jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak, než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř.],
- jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam [§ 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.].

Dovolání v posuzované věci není přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť napadeným výrokem ve věci samé rozsudku odvolacího soudu nebyl změněn rozsudek soudu prvního stupně. Přípustnost dovolání nezakládá ani ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., přesto, že rozsudku soudu prvního stupně sice předcházel jiný, a odvolacím soudem později zrušený rozsudek téhož soudu, jímž však bylo rozhodnuto shodně.

Dovolací soud proto posuzoval otázku přípustnosti dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. se závěrem, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, protože řeší právní otázku odpovědnosti nájemce vůči podnájemci z titulu bezdůvodného obohacení v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o.s.ř.). Proto je dovolání v označené věci přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Dovolací soud poté napadený rozsudek odvolacího soudu ve výroku ve věci samé přezkoumal v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že toto rozhodnutí není správné (§ 243b odst. 2 o.s.ř.).

Právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti dovolacího soudu podaným dovoláním. Dovolací soud je tak vázán nejen rozsahem dovolacího návrhu, ale i uplatněným dovolacím důvodem. V případech, je-li dovolání přípustné, je soud povinen přihlédnout i k vadám uvedeným v ustanovení § 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, a to i tehdy, když nebyly uplatněny v dovolání. Ty však zjištěny nebyly.

Dovolatelkou uplatněný dovolací důvod ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. se vztahuje na případy, kdy dovoláním napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, t.j. je poznamenáno nesprávným právním posouzením. Jde tedy o omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O ten jde tehdy, pokud soud buď použije jiný právní předpis, než který měl správně použít nebo jestliže sice aplikuje správný právní předpis, avšak nesprávně jej vyloží. Přitom nesprávné právní posouzení věci může být způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu. Jde především o zjištění omylu soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav.

Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem (§ 720 o.z.), jímž je zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném ke dni uzavření smlouvy (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“). Z ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb. vyplývá, že nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu.

Podnájemní vztah (ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.) je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci své nájemní právo k nebytovému prostoru (jeho části). O podnájem nejde proto tehdy, pronajímá-li nebytový prostor (jeho část) jinému vlastník domu, v němž se nebytový prostor nachází. Pronajme-li nebytový prostor vlastník, jde ve vztahu mezi ním (jako pronajímatelem) a nájemcem o vztah nájmu nebytového prostoru (podle zákona č. 116/1990 Sb.). Naopak podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Proto např. za řádné užívání nebytového prostoru (jeho části) podnájemcem odpovídá pronajímateli nájemce.

Podle § 667 odst. 1 o.z. změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. 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.

Ustálená soudní praxe dovodila, že ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. o změnách na pronajaté věci se uplatní i při nájmu nebytového prostoru (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. května 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001, uveřejněný pod č. 14 v sešitě č. 2 z roku 2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek /citovaný rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 125 v sešitě č. 7 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura).

V již zmíněném rozsudku ze dne 28. srpna 2007, č.j. 26 Odo 374/2006-374, Nejvyšší soud ČR vyslovil, že výkladem ustanovení § 667 odst. 1 o.z. (ve všech jeho souvislostech a nikoli pouze izolovaným výkladem jeho věty čtvrté) je třeba dospět k jedinému logickému závěru, že citované

ustanovení se vztahuje (výlučně) na případy, kdy pronajaté nebytové prostory byly zhodnoceny - za splnění v něm uvedených předpokladů - na náklady nájemce. Nebylo-li tomu tak (jako v posuzovaném případě, kdy podle ničím nezpochybněných skutkových zjištění nebytové prostory zhodnotil na své náklady podnájemce), nemůže mít nájemce vůči pronajímateli z tohoto titulu žádnou pohledávku, tudíž ani pohledávku podle § 667 odst. 1 o.z. Na tom nic nemění ani to, že ve smluvním vztahu k pronajímateli je nájemce, a že právě jemu udělil pronajímatel souhlas se změnami na pronajatých nebytových prostorách. V právním vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem je tedy ustanovení § 667 odst. 1 o.z. aplikovatelné pouze za předpokladu, že nebytové prostory byly zhodnoceny na náklady nájemce (ustanovení proto dopadá pouze na vztah mezi pronajímatelem a nájemcem). Uskutečnil-li však změny na pronajatých nebytových prostorách na své náklady podnájemce (subjekt odlišný od nájemce), ačkoliv v právním vztahu k pronajímateli není, šlo z jeho strany o plnění bez právního důvodu ve smyslu ustanovení § 451 odst. 1 a 2 o.z., a tak o bezdůvodné obohacení (na straně pronajímatele), které je třeba vydat. V takovém případě neexistuje zákonný důvod, pro který by bylo opodstatněné vyloučit aplikaci ustanovení § 451 o.z. ve vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem.

Protože napadený rozsudek věc takto důsledně neposuzuje, nelze jej pokládat ve výroku ve věci samé za správný (§ 243b odst. 2 o.s.ř.). Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) toto rozhodnutí proto zrušil. Jelikož důvody, pro něž byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil uvedenému soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.). K projednání věci nebylo nařízeno jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.).

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- 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