

11. 1. 2006

ID: 38096

Změny na pronajaté věci

Ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté o.z. představuje samostatný občanskoprávní nárok nájemce, jenž vynaložil nájemce se souhlasem pronajímatele na zvýšení hodnoty věci, který podléhá promlčení v obecné lhůtě § 101 o.z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 314/2004, ze dne 26.2.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně L. R., zastoupené advokátem, proti žalované Městské části P., o zaplacení částky 130.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 16 C 361/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16.9.2003, č. j. 15 Co 234/2003-55, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16.9.2003, č. j. 15 Co 234/2003-55, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 9.1.2003, č.j. 16 C 361/2001-23, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 3 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 3, jako soudu prvního stupně, ze dne 9.1.2003, č.j. 16 C 361/2001-23, byla zamítnuta žaloba žalobkyně, kterou se domáhala uložení povinnosti žalované uhradit jí částku 130.000 Kč s příslušenstvím.

Soud prvního stupně vyšel z nesporných zjištění, podle nichž žalovaná byla svého času nájemcem nebytových prostor blíže popsanych v žalobě, že v průběhu trvání nájmu provedla se souhlasem žalovaného jako pronajímatele stavební úpravy, které nyní po skončení práva nájmu, jež zaniklo k 31. 12. 1998, požadovala nahradit ve formě úhrady hodnoty zhodnocení nebytových prostor podle ustanovení § 667 odst. 1 věta třetí o.z. Smlouva o nájmu obsahovala podstatné náležitosti podle § 3 odst. 3 zákona č. [116/1990](#) Sb. a k jejímu uzavření byl dán předchozí souhlas tehdy příslušného správního orgánu podle § 3 odst. 1 citovaného zákona v době uzavření smlouvy. Přitom soud prvního stupně vzal dále za prokázáno, že nájemní smlouva ve vztahu k úpravám předmětu nájmu stanovila v čl. VII. bod 11: „Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad“.

Podle soudu prvního stupně ustanovení § 667 odst. 1 o.z. zakládá vícero samostatných nároků. V odstavci prvním větě druhé tohoto ustanovení míří na právo nájemce požadovat úhradu nákladů spojených se změnou věci, ovšem jen za předpokladu, že se k tomu pronajímatel zavázal. Jde tu o úhradu nákladů vzniklých při zhodnocení věci, které by ihned mohl požadovat po pronajímateli nájemce. To podle soudu prvního stupně plyne z poslední věty citovaného ustanovení, podle něhož dal-li pronajímatel souhlas se změnou, avšak se nezavázal k úhradě nákladů, může přesto nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, oč se v důsledku jím provedených změn na věci zvýšila její hodnota. Nárok na úhradu protihodnoty zvýšení věci je proto založen i v těch případech, kdy pronajímatel se nezavázal k úhradě nákladů. Opačný výklad by vedl k tomu, že by ustanovení § 667 odst. 1 in fine o.z. zcela pozbylo na významu.

Soud prvního stupně dále dovodil, že právním důvodem pro zhodnocení věci byl předchozí souhlas pronajímatele jako vlastníka s provedením stavebních úprav na pronajaté věci. Okamžikem zániku práva nájmu dochází k rozmnožení, resp. zhodnocení majetkové podstaty žalované jako vlastníka na úkor žalobkyně jako bývalého nájemce. Proto dřívější plnění, jež bylo podloženo smluvním vztahem, pozbylo svého podkladu a na straně žalované vzniklo bezdůvodné obohacení v důsledku plnění, jehož právní důvod odpadl (ust. § 451 odst. 2. o.z.). Hodnota tohoto plnění je pak představována částkou odpovídající míře zhodnocení po odečtení znehodnocení, k nimž po dobu trvání nájmu v důsledku změny pronajaté věci došlo. Podle soudu prvního stupně je proto třeba uvedenou skutkovou podstatu přímo podřadit pod ustanovení o bezdůvodném obohacení, jehož pojmovým znakům tvrzený stav odpovídá. Nelze proto tento případ hodnotit analogicky podle ustanovení § 667 odst. 1 věty třetí o.z. jako bezdůvodné obohacení, aniž by šlo

o „jinou právní skutečnost stanovenou zákonem ve smyslu ustanovení § 489 o.z.“, jak tvrdila žalobkyně.

V důsledku toho dospěl soud prvního stupně k závěru, že ustanovení § 667 odst. 1 věty třetí o.z. zakládá za situace, kdy mezi účastníky nebylo dohodnuto nic jiného, nárok na vydání bezdůvodného obohacení, u nějž však na rozdíl od jeho obecné úpravy určuje se odchylně počátek běhu promlčecí lhůty k uplatnění práva. Proto soud prvního stupně uzavřel, že počátek objektivní lhůty k uplatnění nároků z bezdůvodného obohacení spadá vjedno s dnem následujícím po zániku nájemního vztahu. Své závěry pak aplikoval na výše uvedená skutková zjištění, podle nichž nájemní smlouva pozbyla své účinnosti dnem 31. prosince 1998, v důsledku toho se právo na vydání bezdůvodného obohacení promlčelo podle § 107 odst. 1 o.z. za použití ustanovení § 667 odst. 1 věta poslední o.z. dnem 12.1.2001. Žalobou podanou u soudu dne 28. 12. 2001 proto při vznesené námitce promlčení zamítl.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací výše uvedeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Převzal jeho skutková zjištění a v podstatě i jeho právní posouzení. Podle odvolacího soudu se vztahy mezi účastníky nájemní smlouvy řídí ustanovení občanského zákoníku vzhledem k důsledkům plynoucím z ustanovení § 663 a násl. téhož zákona. Za správný považoval odvolací soud rovněž závěr soudu prvního stupně, podle něhož je zásadně dán nárok na úhradu hodnoty zhodnocení nebytových prostor i v případě, když se pronajímatel k úhradě těchto nákladů nezavázal. Pro tento závěr svědčí znění ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté. Odvolací soud poté dospěl k závěru, že uvedený nárok je nárokem z bezdůvodného obohacení, když jde o případ plnění bez právního důvodu podle ustanovení § 451 odst. 2 o.z. V důsledku toho dospěl k závěru o správnosti posouzení nároků žalobkyně, které nebylo možno při účinně vznesené námitce promlčení přiznat.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost výslovně nezdůvodnila, z obsahu dovolání však lze dovodit, že měla na mysli přípustnost plynoucí z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Tvrdila existenci dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Namítala, že rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Vytýkala odvolacímu soudu, že se nejedná o nárok z titulu bezdůvodného obohacení plněním bez právního důvodu.

Podle dovolatelky její nárok je nutno posuzovat podle § 667 věty třetí o.z. s odůvodněním, že zákon určuje speciální nárok nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota věci. Konstatovala, že ze strany nájemce se jedná o závazek, který vznikl na základě zvláštní právní skutečnosti uvedené v zákoně a nikoli o závazek z bezdůvodného obohacení ve smyslu § 489 o.z. Nesouhlasila se závěry soudů obou stupňů, že okamžikem zániku práva nájmu dochází k rozmnožení (zhodnocení) majetkové podstaty žalované jako vlastníka na úkor žalobkyně jako bývalého nájemce. Dále tvrdila, že ke zhodnocování majetku pronajímatele dochází v průběhu trvání nájemního vztahu, přičemž podkladem pro toto zhodnocování je závazek (souhlas pronajímatele) s prováděním stavebních úprav. Rovněž zdůvodňovala, že ukončením nájemní smlouvy odpadá např. právní důvod k dalšímu užívání prostor, nikoli však právní důvod dalších plnění, poskytnutých si dříve na podkladě této platně uzavřené smlouvy smluvními stranami. V této souvislosti poukazovala na skutečnost, že ukončení smlouvy se tedy nedotýká právního důvodu zhodnocení prostor ve prospěch jejich vlastníka, provedené v době trvání nájemního vztahu na podkladě souhlasu vlastníka. Odkazovala na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.12.1997, sp. zn. 2 Cdon 944/97 s tím, že v uvedeném rozhodnutí by se mohlo jednat o odpadnutí právního důvodu, kde vlastník nemovitosti odvolal příslib převést nemovitost na osobu, která do ní investovala a prováděla stavební úpravy, přičemž toto odvolání příslibu by zakládalo nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Podle dovolatelky však v projednávané věci právní důvod provedených úprav neodpadl, nýbrž je dán předchozím souhlasem pronajímatele (žalované). Dále tvrdila, že pokud by se jednalo o bezdůvodné obohacení, nebyl by žádný důvod k tomu, aby zákon upravil speciálně u daného případu počátek běhu promlčecí lhůty. Navrhla proto zrušení rozhodnutí soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla odmítnutí dovolání.

Vzhledem k tomu, že řízení v této věci bylo zahájeno podáním žaloby dne 28.12.2001, tedy po 1. lednu 2001, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel v souladu s body 1., 15., 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, z občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. ledna 2001. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 237 odst.

1 písm. c) o.s.ř. Přezkoumal proto dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu a dospěl k závěru, že dovolání nelze upřít opodstatnění.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Vzhledem k tomu, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost takového dovolání nezakládají). Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Nesprávné právní posouzení věci je způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, jestliže právě na něm napadené rozhodnutí spočívalo, jinými slovy bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu.

Přitom o rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadního významu jde jen tehdy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která měla zásadní význam nejen pro rozhodnutí v konkrétní projednávané věci, ale současně i význam obecný - z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec. Z tohoto pohledu má rozhodnutí odvolacího soudu uvedený význam zpravidla tehdy, jde-li o takovou právní otázku, která nebyla vyřešena judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů) nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku odlišně od ustálené judikatury vyšších soudů.

V dané věci mělo právní posouzení zásadní význam nejen pro rozhodnutí odvolacího soudu v konkrétní věci, ale této otázce (jejíž řešení bylo v dovolání zpochybněno) přiznává dovolací soud i výše definovaný obecný význam, a dovolání tak shledává podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přípustným.

Podle § 242 odst. 3 o.s.ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

V daném případě posuzoval odvolací soud projednávanou právní věc podle ustanovení § 451 odst. 2 o.z. V řízení o dovolání bylo nutno tedy posoudit, zda si odvolací soud toto ustanovení také správně vyložil.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 o.z. ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů / § 451 odst. 2 o.z. /.

Konstrukce nároků z bezdůvodného obohacení je založena na postižení těch případů, v nichž právní důvod k uplatnění nároků nelze dovodit z existence jiného, na smlouvy či ze zákona či z jiné zvláštní právní skutečnosti uvedené v zákoně. Existuje-li možnost domáhat se nároků z takto založených právních důvodů, aplikují se ustanovení těchto závazků (smluvních či vzniklých z jiných právních skutečností uvedených v zákoně), čímž je posouzení těchto nároků podle obecných ustanovení o bezdůvodném obohacení vyloučeno. Tento obecný princip plynoucí z ustanovení § 451 odst. 1 o.z. je pak rozveden výčtem situací uvedených v § 451 odst. 2 o.z. a v § 454 o.z., při negativním vymezení uvedeném v ustanoveních § 455 odst. 1, odst. 2 o.z.

Pokud zákonodárce v jednotlivých ustanoveních občanského zákoníku mínil vyloučit aplikaci speciálních skutkových podstat umožňujících domáhat se nároků, které jevově připomínají nároky z bezdůvodného obohacení, učinil tak

výslovně. V tomto směru lze přisvědčit podrobné argumentaci dovolatelky uvádějící případy ustanovení § 485 odst. 1, § 577 odst. 2, § 872 odst. 5 o.z.). Z gramatického výkladu ustanovení § 667 odst. 1 o.z. však podobný závěr učinit nelze.

K tomu na vysvětlenou se sluší připomenout, že právní vztahy založené typicky smlouvou zahrnují zpravidla mnohovrstevnatost vzájemných práv a povinností účastníků, která ve svém souhrnu představují obsah takového právního úkonu. Závisí pak na povaze příslušného smluvního vztahu, obsahu smluvních ujednání a podpůrné aplikaci pozitivně právní úpravy, zda a které z těchto nároků zanikají současně se zánikem samotné smlouvy a které přetrvávají i po jejím zániku.

V případě nájemní smlouvy jejím zánikem nepochybně dochází k zániku podstatné složky výkonu práv a povinností účastníků, neboť na straně pronajímatele obnovuje se v plnosti jeho dispoziční právo s předmětem nájmu, čemuž odpovídá zánik oprávnění nájemce předmět nájmu nadále užívat. To samo o sobě nevede ještě k zániku dalších, ze smlouvy, případně ze zákona plynoucích, nároků. Tak je tomu typicky u nároků z dlužného nájemného, nebo případných nároků ze slevy na nájemném. Vzhledem k dikci § 667 odst. 1 věty poslední o.z. platí to však i o nárocích z titulu úprav, které nájemce v průběhu trvání smluvního vztahu se souhlasem pronajímatele provedl. Citované ustanovení nepodřazuje výslovně režim těchto nároků ustanovením o bezdůvodném obohacení. Z jeho systematického zařazení lze důvodně usuzovat, že se přimyká k dispozitivní právní úpravě práv a povinností nájemce, jak jsou tyto postupně uvedeny v § 665 až § 684 o.z. Není pak rozumného důvodu vyjímát tuto složku nároků nájemce proti pronajímateli z titulu úprav provedených na předmětu nájmu režimu jiného právního institutu (nároků z bezdůvodného obohacení) tím spíše, že pro takové zařazení nespovídá existence právě zde uvedené konkrétní úpravy vážící se k tomuto smluvnímu typu nájemní smlouvy.

Z uvedeného tak plyne závěr, podle něhož ustanovení § 667 odst. 1 věty čtvrté o.z. představuje samostatný občanskoprávní nárok nájemce, jenž vynaložil nájemce se souhlasem pronajímatele na zvýšení hodnoty věci, který podléhá promlčení v obecné lhůtě § 101 o.z.

Aplikováno na projednávanou věc nemohl dovolací soud přisvědčit závěrům odvolacího soudu, potažmo soudu prvního stupně, o hodnocení žalobou uplatněných nároků jako nároků z bezdůvodného obohacení. V důsledku toho nelze přisvědčit ani závěrům soudů obou stupňů o promlčení těchto nároků.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 o.s.ř. rozsudek odvolacího soudu zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.). V dalším řízení bude třeba provést potřebné důkazy vyplývající ze shora uvedených závěrů dovolacího soudu.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Bezplatná obhajoba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Opomenuté vyjádření účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Služební poměr](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určitost sankcionované povinnosti](#)
- [Pohledávka](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)