

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.05.2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001, ECLI:CZ:NS:2002:26.CDO.861.2001.1

**Číslo:** 14/2003

**Právní věta:** Ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. o změnách na pronajaté věci se uplatní i při nájmu nebytových prostor.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 14.05.2002

**Spisová značka:** 26 Cdo 861/2001

**Číslo rozhodnutí:** 14

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem, Nebytové prostory

**Předpisy:** § 667 odst. 1 předpisu č. 116/1990Sb.  
§ 667 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O b v o d n í s o u d pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 12. 10. 1998 uložil druhé žalované povinnost zaplatit žalobci částku 162 788 Kč s příslušenstvím a ve vztahu k první žalované žalobu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení. Vycházel z toho, že mezi žalobcem (jako nájemcem) a druhou žalovanou (jako pronajímatelem) byla dne 1. 10. 1994 uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor nacházejících se v přízemí a v prvním patře „budovy bývalých jeslí na sídlišti R. č. p. 1630“ (dále „předmětná nájemní smlouva“ a „předmětné nebytové prostory“) na dobu určitou (na dobu 20 let), v níž pronajímatel vyslovil souhlas s tím, aby nájemce upravil pronajaté nebytové prostory „dle svých potřeb“, a v níž bylo dohodnuto, že náklady, vynaložené nájemcem na rekonstrukci, bude pronajímatel nájemci „refundovat formou kompenzace nájemného, což bude předmětem dodatku k této smlouvě“, a že v případě ukončení nájemního vztahu před uplynutím dohodnuté doby nájmu budou nájemci zbývající náklady proplaceny. Soud prvního stupně shledal vůči druhé žalované žalobní požadavek na zaplacení požadované částky (představující rozdíl mezi žalobcem vynaloženými náklady ve výši 299 588 Kč a nájemným za dvacet let nájmu, které si žalobce započel) podle § 451 obč. zák. důvodným, neboť tato částka (jejíž výše nebyla mezi účastníky sporná) představuje bezdůvodné obohacení získané druhou žalovanou na úkor žalobce. Zamítnutí žaloby vůči první žalované odůvodnil tím, že nebyla subjektem předmětné nájemní smlouvy.*

*K odvolání první žalované (směřujícímu proti výroku o nákladech řízení) a druhé žalované (směřujícímu proti vyhovujícímu výroku) M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 3. 2. 1999 změnil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku ve vztahu ke druhé žalované tak, že se*

žaloba zamítá, a vyslovil, že ve výroku o zamítnutí žaloby proti první žalované „zůstává nedotčen“; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že podle předmětné nájemní smlouvy (která netrpí vadami, jež by ji činily neplatnou) „mělo být nájemné hrazeno tím způsobem, že mělo být kompenzováno náklady, které žalobce vynaložil na rekonstrukci“ předmětných nebytových prostor. Mezi účastníky nebyla dohodnuta „jiná splatnost proplacení těchto nákladů, než právě formou kompenzace nájemného, a tato otázka byla ponechána dodatku, který však nikdy nebyl vypracován“. Na základě toho odvolací soud dovodil, že žaloba je předčasná a že odporuje tomu, co bylo mezi účastníky sjednáno. Uzavřel, že žalobce se může domáhat zaplacení rozdílu mezi vynaloženými náklady a skutečným nájemným až při skončení nájemního vztahu.

Rozsudek odvolacího soudu – ve výroku, jímž byla žaloba zamítnuta – napadl žalobce dovoláním, které odůvodnil tvrzením, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Odvolacímu soudu vytýká nesprávnost jeho závěru, že žaloba je předčasná, a že se žalobce může domáhat náhrady nákladů vynaložených na rekonstrukci až po skončení nájmu. Uvádí, že „dohoda o kompenzaci nákladů za rekonstrukci s nájemným byla časově smlouvou dohodnuta na dobu po kolaudaci nebytových prostor“ a že i když dodatek ke smlouvě, kterým měla být kompenzace konkretizována, nebyl uzavřen, druhá žalovaná s výší vynaložených nákladů souhlasila a přijala fakturu na zaplacení rozdílu mezi dohodnutým nájemným a cenou rekonstrukce. Dovojuje, že nájemní smlouva obsahuje dohodu smluvních stran o kompenzaci (započtení) vzájemných pohledávek, a to po kolaudaci stavby a na následné „refundaci“ vzniklého rozdílu, a že z tohoto pohledu jde o pohledávky způsobilé podle § 581 obč. zák. k započtení. Splatnost nájemného za celou dobu trvání nájmu byla stanovena na den kolaudace rekonstrukce a uhradil-li žalobce nájemné a druhá žalovaná toto plnění přijala, je povinna zaplatit žalobci rozdíl mezi jím vynaloženými náklady na rekonstrukci a zaplaceným nájemným, neboť tato jeho pohledávka je již splatná (a to i z hlediska předpisů daňových); neuhrazením této pohledávky by jí vzniklo bezdůvodné obohacení. Dovolatel navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001. Bylo-li rozhodnutí odvolacího soudu v dané věci vydáno dne 3. 2. 1999, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001.

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým byl ve vyhovujícím výroku ve vztahu k druhé žalované změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Vady řízení uvedené v § 237 odst. 1 o. s. ř. ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 241 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.), nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu nevyplývají. Vzhledem k tomu, že jinak je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 3, věta první, o. s. ř.), je jeho úkolem prověřit (v hranicích právních otázek vymezených dovoláním) správnost právního posouzení věci

odvolacím soudem. Z toho, že žalobce namítl výlučně nesprávnost právního posouzení věci, také vyplývá, že dovolací soud je vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud odvolací.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci je předmětem řízení nárok nájemce (žalobce) vůči pronajímateli (druhé žalované) na náhradu nákladů vynaložených se souhlasem pronajímatele na pronajatou věc - na nebytové prostory, užívané nájemcem na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Vzhledem k tomu, že zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jako zvláštní právní předpis upravující nájem nebytových prostor (srov. § 720 obč. zák.) neobsahuje speciální ustanovení o této problematice, je nutno použít obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 a násl.), konkrétně pak jeho ustanovení § 667, které tuto otázku výslovně řeší.

Podle § 667 odst. 1 obč. zák. změny na pronajaté 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 nájemní 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.

V souzené věci vycházel odvolací soud ze zjištění (učiněného z obsahu nájemní smlouvy ze dne 1. 10. 1994), že mezi účastníky nebyla dohodnuta „jiná splatnost proplacení těchto nákladů (rozuměno nákladů vynaložených nájemcem na rekonstrukci nebytových prostor), než formou kompenzace nájemného“, a že „tato otázka byla ponechána dodatku smlouvy“, jakož i ze zjištění, že tento dodatek nebyl nikdy vypracován. Za tohoto stavu odvolací soud nepochybil, pokud dovodil, že žalobce se může domáhat zaplacení těchto nákladů až po skončení nájemního vztahu. Námitka dovolatele, která tento závěr zpochybňuje, není důvodná, neboť z obsahu předmětné nájemní smlouvy nevyplývá, že by tato smlouva stanovila způsob (splatnost) úhrady těchto nákladů „jinak“, jak to má na mysli ustanovení § 667 odst. 1, věta třetí, obč. zák.; vyplývá z ní (článek II., bod 11.) toliko to, že „náklady nájemce vynaložené na projekt a realizaci projektu bude pronajímatel nájemci refundovat formou kompenzace nájemného, což bude předmětem dodatku k této smlouvě“, tedy že konkrétní ujednání o způsobu úhrady těchto nákladů bude předmětem dalšího právního úkonu účastníků; ten však učiněn nebyl, což ostatně ani dovolatel nepochybně. Nenastala-li dosud splatnost pohledávky žalobce, nelze důvodně uvažovat ani o jejím jednostranném započtení (srov. § 581 odst. 2, větu druhou, obč. zák.). Vzhledem ke speciální úpravě vztahů mezi účastníky pak nepřichází v úvahu ani posouzení žalobcova nároku podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).

Lze tedy uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu (obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami) správný. Nejvyšší soud proto dovolání žalobce podle § 243b odst. 1, věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.