

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2007, sp. zn. 29 Odo 1478/2005, ECLI:CZ:NS:2007:29.ODO.1478.2005.1

Číslo: 43/2008

Právní věta: Sepíše-li správce konkursní podstaty osobního dlužníka do soupisu majetku věc ve vlastnictví třetí osoby, kterou je zajištěna pohledávka vůči úpadci (§ 27 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2007), je nájemce takto sepsané věci nadále povinen platit nájemné dle dříve uzavřené nájemní smlouvy správci konkursní podstaty. Do doby, než mu je skutečnost, že předmět nájmu byl sepsán do soupisu majetku konkursní podstaty, oznámena nebo správcem konkursní podstaty prokázána, zproští se povinnosti hradit nájemné i plněním ve prospěch pronajímatele.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.09.2007

Spisová značka: 29 Odo 1478/2005

Číslo rozhodnutí: 43

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Konkurs

Předpisy: § 18 předpisu č. 328/1991Sb.

§ 27 předpisu č. 328/1991Sb.

§ 680 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 720 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 28. 7. 2004, ve znění opravného usnesení ze dne 2. 11. 2004, uložil žalované zaplatit žalobci částku 2 465 000 Kč s příslušenstvím.

Z odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně (v návaznosti na obsah spisu) je zřejmé, že tento vyšel ze skutkových zjištění, podle kterých:

1) usnesením Krajského obchodního soudu v Brně ze dne 28. 3. 2000 byl na majetek ČS, a. s., prohlášen konkurs, přičemž následně k 10. 10. 2001 byl správcem konkursní podstaty úpadkyně ustaven JUDr. M. M., který dne 2. 11. 2001 s odkazem na ustanovení § 27 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále jen „ZKV“), sepsal do soupisu majetku konkursní podstaty úpadkyně v žalobě specifikované nemovitosti ve vlastnictví I., a. s. (dříve I. R., a. s.) – dále jen „nemovitosti“;

2)rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29. 3. 2004 byl ve výroku ve věci samé potvrzen rozsudek ze dne 3. 9. 2002, kterým Krajský soud v Brně zamítl žalobu I., a. s., proti JUDr. M. M., správci konkursní podstaty úpadkyně ČS, a. s., o vyloučení nemovitostí ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadkyně;

3)přípisem doručeným adresátovi dne 7. 6. 2002 žalobce žalované oznámil, že nemovitosti sepsal do soupisu majetku konkursní podstaty;

4)dne 3. 10. 2000 byla mezi I. R., a. s., (jako pronajímatelem) a žalovanou (jako nájemcem) uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor nacházejících se v nemovitosti, kterou žalobce následně 2. 11. 2001 sepsal do soupisu majetku konkursní podstaty úpadkyně, v níž se nájemce zavázal platit pronajímateli nájemné ve výši 85 000 Kč měsíčně bez daně z přidané hodnoty, a to počínaje 15. 1. 2001.

Odkazuje na ustanovení § 18 odst. 3 a § 19 odst. 3 ZKV, jakož i na blíže nespecifikovanou „judikaturu“, soud prvního stupně zdůraznil, že dnem zápisu nemovitostí do soupisu majetku konkursní podstaty úpadkyně (2. 11. 2001) se „obsah vlastnického práva redukuje na holé vlastnictví“. „Tímto dnem naopak vzniklo správci konkursní podstaty právo věc držet, užívat, požívat a nakládat s ní“, tj. bez dalšího vznikl nárok správce konkursní podstaty na úplatu za užívání věci třetí osobou, který není „nijak podmíněn výzvou adresovanou třetí osobě.“

V situaci, kdy žalovaná nemovitosti „užívá ode dne účinnosti nájemní smlouvy až do doby rozhodování soudu“ a kdy „výše úplaty je dána výší obvyklého nájemného za užívání nemovitosti v místě nemovitosti a čase plnění“ a „odpovídá tržní výši nájemného, jehož výrazem je nájemné dohodnuté v nájemní smlouvě ze dne 3. 10. 2000“, vzniklo žalobci vůči žalované „právo na úplatu ve výši, na níž by měl právo I., a. s., nebýt zahrnutí nemovitostí do konkursní podstaty“.

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích k odvolání žalované a vedlejšího účastníka na straně žalované I., a. s., rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku ve věci samé změnil tak, že rozsudkem ze dne 29. 7. 2005 žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Cituje ustanovení § 151a odst. 1 a § 151e odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2000, jakož i ustanovení § 18 odst. 3 a § 27 odst. 5 ZKV, odvolací soud akcentoval, že zástavní dlužník, který je odlišným od osobního dlužníka, má povinnost strpět prodej zastavené věci za účelem částečného či úplného uspokojení pohledávky věřitele a v případě, že zástavnímu věřiteli vzniknou náklady v souvislosti s povinností zástavu pečlivě opatrovat, chránit před poškozením, ztrátou a zničením, má povinnost tyto náklady zástavnímu věřiteli uhradit; rozsah těchto povinností pak ustanovení § 27 odst. 5 ZKV nerozšiřuje.

Za stavu, kdy žalobce „žádný z atributů vlastnického práva“, které na něj přešly (§ 123 obč. zák.), nevyužil, zastavené nemovitosti neužíval a nedisponoval s nimi (ve smyslu vstupu do pozice pronajímatele a inkasování nájemného) a kdy „ani nezapsal právo na nájemné do soupisu ve smyslu § 18 odst. 3 ZKV,“ shledal žalobní požadavek nedůvodným, uzavíraje, že samotným zápisem nemovitostí do soupisu majetku konkursní podstaty úpadkyně žalobci vůči žalované právo „na vydání bezdůvodného obohacení vůči uživateli zastavené věci“ vzniknout nemohlo.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, odkazuje co do jeho přípustnosti na ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a co do důvodu na ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) a b) a odst. 3 o. s. ř., jejichž prostřednictvím namítá, že: 1) řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, 2) rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a 3) vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v

provedeném dokazování.

Dovolatel především zpochybňuje správnost právního závěru odvolacího soudu, podle něhož sepsáním nemovitostí ve vlastnictví zástavního dlužníka, odlišného od osobního dlužníka (úpadce), do konkursní podstaty samo o sobě nezakládá právo správce konkursní podstaty na plnění vůči třetím osobám, které sepsané nemovitosti užívají. Potud odkazuje na ustanovení § 18 odst. 3 ZKV zakládající dispoziční právo správce konkursní podstaty k věci, právu nebo jiné majetkové hodnotě sepsané do soupisu, které „v širším smyslu zahrnuje i právo na užitky plynoucí z takto zahrnutých hodnot“.

Naplnění dovolacího důvodu podle ustanovení § 241a odst. 3 o. s. ř. dovolatel shledává ve skutkových závěrech odvolacího soudu, podle kterých žalobce „žádný z atributů“ vlastnického práva nevyužil, nemovitosti neužíval a ve smyslu vstupu do pozice pronajímatele a inkasování nájemného s nimi nedisponoval, ani nezapsal právo na nájemné do soupisu majetku podstaty.

Existenci vady řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, pak spatřuje v absenci poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 a 3 o. s. ř., a to ve vztahu k nedostatku tvrzení a důkazů, že žalobce „fakticky vykonával právo nakládat se zastavenou nemovitostí a právo na užitky zapsal do soupisu konkursní podstaty“.

Konečně dovolatel ve vztahu k řešení otázky pasivní věcné legitimace zdůrazňuje, že povinnost plnit z titulu užívání nemovitosti zahrnuté do konkursní podstaty tíží „uživatele“, který se této povinnosti nemůže zprostit plněním vůči vlastníku nemovitosti, když právní důvod pro takové plnění vzhledem k zániku práv a povinností z nájemní smlouvy v důsledku dodatečné nemožnosti plnění odpadl; potud – pokračuje dovolatel, není významné ani to, zda třetí osoba o soupisu nemovitosti do konkursní podstaty věděla.

Proto požaduje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení, s tím, že v dalším řízení u tohoto soudu věc projedná a rozhodne jiný senát.

Žalovaná a vedlejší účastník, ztotožňující se se závěry odvolacího soudu, navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a je i důvodné.

Nejvyšší soud, jsa vázán uplatněnými dovolacími důvody a jejich obsahovým vymezením, přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu především z pohledu správnosti právního posouzení věci.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, popřípadě ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 18 odst. 3 ZKV jakmile je věc, právo nebo jiná majetková hodnota zapsaná do soupisu, může s ní nakládat pouze správce nebo osoba, již k tomu dal správce souhlas.

Podle ustanovení § 27 odst. 5 ZKV osoby, jejichž věci, práva nebo pohledávky zajišťují pohledávky (§ 28) vůči úpadci, správce vyzve, aby do 30 dnů vyplatily ve prospěch konkursní podstaty zajištěné pohledávky nebo aby ve stejné lhůtě složily cenu věci, práva nebo pohledávky, jimiž je pohledávka

zajištěna. Nevyplatí-li uvedené osoby zajištěnou pohledávku, nebo nesloží-li cenu věcí, práva nebo pohledávky, zapíše správce věc, právo nebo pohledávku do soupisu podstaty (§ 18). Věci, které zajišťují pohledávky oddělených věřitelů, lze zpeněžit ve veřejné dražbě. Ustanovení tohoto odstavce neplatí, jde-li o ručitele včetně bankovní záruky a zvláštních případů ručení (např. směnečné rukojemství, záruky poskytnuté věřitelům na zajištění celního dluhu).

V projednávané věci Nejvyšší soud v první řadě zdůrazňuje, že již v rozhodnutí uveřejněném pod číslem 27/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého je správce konkursní podstaty úpadce i v průběhu sporu o vyloučení věci ze soupisu majetku konkursní podstaty oprávněn věc držet, užívat a požívat její plody a užitky (např. ji pronajímat a inkasovat nájemné), a to bez zřetele k tomu, zda je úpadce vlastníkem věci. Shora uvedený závěr, na němž nemá Nejvyšší soud důvod nic měnit, se pak plně prosadí i v projednávané věci (srov. shodně i usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 6. 2007, sp. zn. [II. ÚS 659/04](#)).

Za stavu, kdy vlastník zástavy (zástavní dlužník) I., a. s., (jako pronajímatel) a žalovaná (jako nájemce) uzavřeli 3. 10. 2000 nájemní smlouvu k nemovitostem, zabýval se Nejvyšší soud dále řešením otázky, jaký vliv měla na práva a povinnosti stran této smlouvy skutečnost, že žalobce sepsal nemovitosti do soupisu majetku konkursní podstaty osobního dlužníka.

Situaci, kdy po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně v osobě vlastníka pronajaté věci, upravuje ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák., které určuje, že dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Výše uvedené ustanovení upravující přechod práv a povinností na nabyvatele pronajaté věci obsažené v rámci obecné úpravy nájemné smlouvy dopadá i na vztahy nájmu nebytových prostor, neboť zvláštní úprava tohoto nájemního vztahu (srov. § 720 obč. zák.) v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, neobsahuje speciální ustanovení o důsledcích změny vlastníka pronajaté věci za trvání nájemního vztahu, a proto nutno použít obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 a násl.), konkrétně pak jeho ustanovení § 680, které tuto otázku výslovně řeší. Dojde-li tedy ke změně vlastnictví k pronajatým nebytovým prostorům (domu s nebytovými prostorami v nájmu), vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Jde o zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona (ex lege), nastane-li právní skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje, tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektu daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. nájemní smlouvy. Na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele, což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího řadu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Na nabyvatele tak nepřecházejí zejména peněžitě pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemci na slevu z nájemného a podobně (k tomu srov. např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu uveřejněného pod číslem 14/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. [25 Cdo 2877/2000](#), ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. [26 Cdo 339/2006](#), a ze dne 24. 1. 2007, sp. zn. [33 Odo 214/2005](#)).

Z výše uvedeného je nepochybné, že změna v osobě vlastníka sama o sobě nemá vliv na existenci a platnost uzavřené nájemní smlouvy; tím spíše není žádný důvod pro to, aby takové důsledky (tj. zánik smlouvy, popř. její neplatnost) byly ve vztahu k nájemní smlouvě konstruovány pro případ, kdy

předmět nájmu správce konkursní podstaty osobního dlužníka (odlišného od zástavního dlužníka, vlastníka zástavy) sepíše do soupisu majetku konkursní podstaty podle ustanovení § 27 odst. 5 ZKV. Důsledkem takové skutečnosti totiž ve smyslu ustanovení § 18 odst. 3 ZKV je, že dnem sepsání nemovitosti do soupisu majetku konkursní podstaty je osobou oprávněnou „inkasovat“ nájemné dle dříve uzavřené nájemní smlouvy správce konkursní podstaty (a nikoliv vlastník pronajaté věci). Nájemce tak nemá právo volby, zda bude platit nájemné správci konkursní podstaty nebo pronajímateli, nicméně do doby, než mu je skutečnost, že předmět nájmu byl sepsán do soupisu majetku konkursní podstaty, oznámena nebo správcem konkursní podstaty prokázána, zproští se povinnosti hradit nájemné i plněním ve prospěch pronajímatele.

Jelikož právní závěry přijaté odvolacím soudem při výkladu ustanovení § 18 odst. 3 ZKV jsou s výše uvedeným v rozporu a dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl dovolatelem uplatněn právem, Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil. Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají zčásti i na rozhodnutí soudu prvního stupně, který se otázkou zproštění se povinnosti nájemce plněním k rukám pronajímatele (vlastníka zástavy) nezabýval; Nejvyšší soud proto zrušil i je a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, část věty za středníkem, a odst. 3 o. s. ř.).