Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004, ECLI:CZ:NS:2004:25.CDO.264.2004.1

Číslo: 31/2005

Právní věta: Na nájemci, jemuž svědčí právo nájmu bytu, se vlastník tohoto bytu nemůže úspěšně domáhat vydání majetkového prospěchu, jenž nájemce získal platbami za podnájem od toho, kdo na základě neplatné podnájemní smlouvy byt místo nájemce užíval.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 30.11.2004

Spisová značka: 25 Cdo 264/2004

Číslo rozhodnutí: 31

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Bezdůvodné obohacení

Předpisy: § 420 předpisu č. 40/1964Sb.
§ 457 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Poté, co předchozí rozsudek Okresního soudu Praha – východ ze dne 29. 12. 2000, jímž byla zamítnuta žaloba na zaplacení částky 29 939 Kč s příslušenstvím, byl usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 5. 12. 2001 pro nedostatek důvodů zrušen a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení, rozhodl O k r e s n í s o u d Praha – východ znovu ve věci rozsudkem ze dne 18. 4. 2002, jímž uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci 29 939 Kč s 16% úrokem z prodlení od 1. 7. 1999 do zaplacení a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobce je z 1/3 spoluvlastníkem domu čp. 674 v Ř., dalšími spoluvlastníky jsou V. Č. starší a manželé V. a H. Č. Na základě nájemní smlouvy z 25. 10. 1995 se žalovaný stal nájemcem bytu 3+1 ve druhém patře tohoto domu s měsíčním nájemným ve výši 745 Kč od 1. 7. 1997 a ve výši 1013 Kč od 1. 7. 1998 do 30. 6. 1999. S písemným souhlasem většinových spoluvlastníků, avšak bez souhlasu žalobce, dal žalovaný předmětný byt do podnájmu v době od 1. 3. 1998 do 30. 5. 1998 a od 10. 8. 1998 do 10. 8. 1999 za 7500 Kč měsíčně. Soud dospěl k závěru, že nárok uplatněný žalobcem na zaplacení jedné třetiny z částky, představující rozdíl mezi sjednaným nájemným placeným žalovaným a částkou, jež byla žalovanému placena za podnájem, je důvodný. Podnájemní smlouvy uzavřené mezi žalovaným a jeho podnájemci shledal soud absolutně neplatnými, neboť písemné souhlasy spoluvlastníků byly uděleny předem a netýkají se konkrétní podnájemní smlouvy. Smlouvy byly tedy uzavřeny bez písemného kvalifikovaného souhlasu pronajímatelů, když k platnosti podnájemní smlouvy je třeba souhlasu pronajímatele s konkrétní smlouvou (§ 719 odst. 1 obč. zák.). Žalovaný je tak povinen žalobci vydat bezdůvodné obohacení, které mu vzniklo na úkor žalobce ve výši jedné třetiny rozdílu mezi

smluveným nájemným a platbami inkasovanými za podnájem.

K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 20. 8. 2003 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, neztotožnil se však plně s jeho právním posouzením. Námitku promlčení vznesenou žalovaným neshledal důvodnou, neboť vymezil-li žalobce v žalobě skutkovými tvrzeními svůj nárok dostatečně, není podstatné, že jej po právní stránce kvalifikoval jako nárok na náhradu škody, a pokud soud jeho nárok posoudil jako nárok na vydání bezdůvodného obohacení, nejedná se o změnu předmětu řízení. Na rozhodování spoluvlastníků o využití věci k podnájmu se vztahuje ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., v řízení však nebylo prokázáno, že by byl žalobce předem seznámen některým ze spoluvlastníků s jejich záměrem udělit žalovanému souhlas k podnájmu a že by byl vyzván, aby se k tomuto záměru vyjádřil. Vzhledem k tomu, že udělení souhlasu nepředcházel akt rozhodování spoluvlastníků podle ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., odvolací soud shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že k podnájmu nebyl žalovanému platně udělen písemný souhlas spoluvlastníků (§ 719 odst. 1 obč. zák.), a smlouvy o podnájmu jsou tedy absolutně neplatné. Žalobce však nebyl účastníkem těchto neplatných podnájemních smluv, není proto osobou, na jejíž úkor byl předmět bezdůvodného obohacení získán a která by ve smyslu § 456 obč. zák. mohla požadovat jeho vydání na žalovaném. Oprávněným je účastník neplatného právního úkonu, který plnil žalovanému bez právního důvodu. Žalovanému tak sice vzniklo bezdůvodné obohacení, nikoliv však na úkor žalobce, nýbrž na úkor podnájemců žalovaného. Nárok žalobce není důvodný ani z hlediska nároku na náhradu škody, neboť jednáním žalovaného mu nevznikla škoda jako jeden z předpokladů vzniku odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 420 obč. zák., popř. podle ustanovení § 424 obč. zák., a to ani hmotná škoda, např. poškozením domu nebo bytu, ani ušlý zisk (§ 442 odst. 1 obč. zák.), neboť za normálního běhu okolností, tj. při výkonu práva žalovaného coby nájemce ze smlouvy o nájmu ze dne 25. 10. 1995, by žalobce – stejně jako ostatní spoluvlastníci – inkasoval od žalovaného sjednané nájemné a jiné peněžité plnění mu nepříslušelo. Žalobce proto není věcně legitimován k žalobě z titulu bezdůvodného obohacení ani z titulu odpovědnosti za škodu.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., z důvodu podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že není věcně legitimován k žalobě na vydání bezdůvodného obohacení a ani z titulu odpovědnosti za škodu. Poukazuje na to, že žalovaný vykonával svá práva nájemce v hrubém rozporu s dobrými mravy a zasáhl vážným a protiprávným způsobem do vlastnických práv žalobce. Soudy obou stupňů konstatovaly, že se nájemce neoprávněně obohacuje, avšak jejich další výklad, že bezdůvodné obohacení na straně žalovaného vzniklo nikoliv na úkor žalobce, ale na úkor konkrétního podnájemce, je nespravedlivý a vedl by k tomu, že nájemci v bytě s regulovaným nájemným by se mohli obohacovat na úkor vlastníků nemovitosti a vzhledem k nízkému regulovanému nájemnému tak získat značné finanční prostředky, aniž by jim za to hrozil jakýkoliv postih s výjimkou možnosti dostat výpověď dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., a to pouze s přivolením soudu. Dovolatel považuje za zcela absurdní, že by se bezdůvodného obohacení na nájemci mohl domáhat pouze podnájemce, který si podnájemné fakticky „odbydlel“. Jednáním žalovaného vznikla žalobci škoda, neboť nájemce zneužil spoluvlastnictví žalobce, s majetkem žalobce podnikal a na jeho úkor získal nepřiměřený finanční zisk. Žalobci vznikla škoda spočívající v ušlém zisku, neboť takto mohl podnikat sám, a na vztah účastníků lze aplikovat i ustanovení o bezdůvodném obohacení, neboť žalovaný disponoval bez právního důvodu s majetkem žalobce, z tohoto důvodu bral finanční prostředky a tím se bezdůvodně obohatil na úkor žalobce. Dovolatel dále poukázal na to, že s uzavřením nájemní smlouvy se žalovaným na dobu neurčitou za regulované nájemné souhlasil pouze proto, že se jednalo o jeho synovce a on uvěřil, že tento byt potřebuje urychleně a naléhavě pro svoji potřebu. Žalovaný se však do bytu nastěhoval až po 5 letech, v době, kdy již na něj byla podána tato žaloba, a uvedl tak v omyl žalobce i ostatní spoluvlastníky (zřejmě s výjimkou svého otce), na jejichž úkor se obohatil a způsobil jim ušlý zisk, když byt mohl být po dobu 5 let pronajímán za tržní

nájemné. Dovolatel dále namítá, že aktivní či pasivní věcná legitimace k vedení sporu je podmínkou řízení ve smyslu ustanovení § 103 o. s. ř. Ve věci již dříve rozhodoval Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 5. 12. 2001 a tím, že již tehdy se soud nezabýval aktivní věcnou legitimací žalobce, způsobil výrazné prodloužení délky trvání sporu a zbytečný nárůst jeho nákladů. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

N e j v y š š í s o u d jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, zastoupeným advokátem ve smyslu ustanovení § 241 odst. 1, věty první, o. s. ř., věc projednal podle ustanovení § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání, které je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., není důvodné, a proto je zamítl.

Z odůvodnění:

Podle § 719 odst. 1, věty první, obč. zák. pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se ve smyslu § 719 odst. 1, věty druhé, obč. zák. považuje za porušení povinnosti podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Právo uzavřít smlouvu o podnájmu je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu, kdy nájemce s písemným souhlasem pronajímatele přenechává jinému – podnájemci – své nájemní právo k bytu (jeho části). Z toho vyplývá, že podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; ani udělení souhlasu pronajímatele k podnájemní smlouvě nezakládá právní vztah mezi podnájemcem a pronajímatelem.

Jak vyplývá z výsledků řízení, v dané věci se jednalo o smlouvu o podnájmu bytu, na jejímž základě podnájemce užíval byt, k němuž měl právo nájmu žalovaný, jemuž podnájemce za podnájem poskytoval sjednané finanční plnění. V důsledku absence písemného souhlasu pronajímatele je tato smlouva mezi nájemcem a podnájemcem neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem. Přenechání bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele znamená absolutní neplatnost smlouvy a zakládá současně pronajímateli výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák.

V případě neplatnosti smlouvy, podle níž si obě strany plnily, nastupuje režim vzájemné restituční povinnosti smluvních stran podle ustanovení § 457 obč. zák., které stanoví: je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

Plnění z neplatné smlouvy je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, jejímž důsledkem je povinnost každého z účastníků smlouvy vrátit druhému vše, co plněním podle smlouvy nabyl. Jde o vzájemně podmíněnou restituční povinnost účastníků neplatné smlouvy. Jestliže si strany podle neplatné podnájemní smlouvy plnily, je podle § 457 obč. zák. ten, kdo měl být podnájemcem, povinen vydat druhé smluvní straně majetkový prospěch, který získal užíváním bytu, a ten, kdo mu neplatnou smlouvou dal byt do podnájmu, je povinen vydat mu prospěch, jež získal platbami za podnájem (obdobně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1270/99). V případě neplatné podnájemní smlouvy spočívá obohacení „podnajímatele“ v inkasovaných platbách za „podnájem“ a obohacení „podnájemce“ v tom, že bez právního důvodu užíval byt, k němuž svědčilo právo užívání jinému. V daném případě účastníky neplatné podnájemní smlouvy byl žalovaný coby podnajímatel a na druhé straně podnájemci, jež užívali byt, jehož nájemcem byl žalovaný, takže jen tyto osoby mají ze zákona vzájemnou restituční povinnost. Vlastník, popř. spoluvlastník domu či pronajímatel bytu se nemůže na nájemci, jemuž svědčí právo nájmu bytu, domáhat vydání majetkového prospěchu, spočívajícího v inkasovaných platbách za podnájem, a to ani na základě faktu, že podnájemní smlouva je neplatná. Užívání bytu má bezesporu majetkovou hodnotu; užíval-li někdo bez právního důvodu byt, k němuž svědčí právo nájmu jinému, získal užíváním bytu majetkový prospěch, a to na úkor nájemce bytu, místo něhož v bytě bydlel, a nikoliv na úkor pronajímatele, který dal nájemci byt do nájmu. Tím, že žalovaný na základě neplatné smlouvy umožnil jinému užívat byt, jehož je nájemcem, vztah mezi tímto „podnájemcem“ a

pronajímatelem bytu založen nebyl.

Závěr odvolacího soudu, že žalobce není aktivně věcně legitimován v tomto sporu o vydání bezdůvodného obohacení, získaného plněním na základě neplatné smlouvy, je správný a správný je i jeho závěr o nedůvodnosti nároku žalobce z titulu náhrady škody.

Dovolatel dovozuje, že mu v důsledku jednání žalovaného ušel zisk tím, že žalovaný bez jeho souhlasu dal byt do podnájmu a inkasoval za to vyšší částky, než sám platil na nájemném, zatímco žalobce mohl takto s bytem podnikat sám.

Především je třeba vycházet z toho, že ušlý zisk je újma spočívající v tom, že u poškozeného nedojde v důsledku škodné události k rozmnožení majetkových hodnot, ač se to dalo s ohledem na pravidelný běh věcí očekávat. Pokud pronajímatel hodlal a skutečně měl reálnou možnost v určitém období pronajmout byt za tržní nájemné a pouze protiprávní jednání žalovaného mu to znemožnilo, ušel mu zisk, který by obdržel, pokud by nájem byl realizován. Jako ušlý zisk v rámci náhrady škody se nahrazuje ztráta toho, co by poškozený při pravidelném běhu událostí pronajmutím věci skutečně dosáhl, nebýt protiprávního jednání škůdce, jež mu zabránilo v získání tohoto prospěchu.

V daném případě se však nejedná o zisk, jenž by žalobci při pravidelném běhu věcí náležel a jež by mu ušel v důsledku jednání žalovaného, který neoprávněně dal do podnájmu byt, k němuž sám měl právo nájmu. Jestliže k určitému bytu trvá právo nájmu konkrétního nájemce, je jednoznačné, že pronajímatel není oprávněn s právem nájmu k tomuto bytu dále nakládat, tj. smluvně dát byt do nájmu jinému či někoho jiného tam bez souhlasu nájemce ubytovat, a už vůbec nepřichází v úvahu podnájemní smlouva mezi pronajímatelem a podnájemcem k takovému bytu. Nelze proto přisvědčit žalobci, že by v době platného nájemního vztahu mohl s tímto bytem „podnikat“ sám. Za situace, že předmětný byt byl pronajat žalovanému (nájemci) za určité nájemné, je zřejmé, že ani při pravidelném běhu věcí (tj. nebýt toho, že žalovaný dal byt do podnájmu) nemohl žalobce (coby pronajímatel a spoluvlastník domu) důvodně očekávat od kohokoliv jiného nějaké další či vyšší platby za užívání tohoto bytu. Proto ta skutečnost, že žalovaný neoprávněně a neplatně dal byt do podnájmu, žádnou ztrátu zisku žalobce nezpůsobila a příčinou vzniku nějaké majetkové újmy tak ani nemohla být.

K dalším námitkám v dovolání lze pouze dodat, že otázku aktivní legitimace nelze směšovat s podmínkami řízení ve smyslu ustanovení § 103 o. s. ř., jak to činí dovolatel. Aktivní legitimace je hmotněprávní institut, tj. věcná legitimace z hlediska, zda žalobci přísluší uplatněný nárok, tedy zda ten, kdo žaluje, je podle hmotného práva nositelem tvrzeného nároku či oprávnění. Nedostatek aktivní či pasivní věcné legitimace vede k zamítnutí žaloby, zatímco nedostatek podmínky řízení je důvodem pro zastavení řízení.

Z výše uvedených důvodů vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné, a proto bylo dovolání žalobce zamítnuto (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, o. s. ř.).