Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.08.2009, sp. zn. 23 Co 242/2009, ECLI:CZ:KSHK:2009:23.CO.242.2009.1

Číslo: 11/2011

Právní věta: Ujednání o smluvní pokutě není samo o sobě zajištěním nájemného, které by vylučovalo vznik zadržovacího práva podle § 672 odst. 2, věty druhé, obč. zák.

Soud: Krajský soud v Hradci Králové

Datum rozhodnutí: 20.08.2009

Spisová značka: 23 Co 242/2009

Číslo rozhodnutí: 11

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Nájem bytu, Smluvní pokuta, Zadržovací právo

Předpisy: § 672 odst. 2 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d shora uvedeným rozsudkem zavázal žalovaného k povinnosti zaplatit žalobcům, každému z nich jednu polovinu z částky 50 099,90 Kč s blíže popsanými úroky z prodlení (výrok I.), zamítl další část požadavku žalobce na přisouzení částky 25 025,80 Kč s blíže popsanými úroky z prodlení (výrok II.) a žalovaného zavázal k povinnosti nahradit žalobcům náklady řízení ve výši 14 529,90 Kč k rukám zástupkyně Mgr. M. P. v třídenní lhůtě splatnosti (výrok III.).

Žalobci vstoupili do tohoto sporu s tvrzením, že jsou podílovými spoluvlastníky budovy č. p. 212 – objektu bydlení stojící na pozemku parcelní č. 118 v KÚ Z., B. – městě, s tím, že každý vlastní jednu ideální polovinu. V této budově se nachází nebytové prostory o výměře 99 m2, které pronajali žalovanému smlouvou z 9. 8. 2005, a to na dobu určitou od 16. 9. 2005 do 31. 12. 2010. Žalovaný však neplnil své povinnosti, když od 26. 10. 2005 byl v prodlení s úhradou nájemného a zálohou za služby, a proto došlo k výpovědi nájemního vztahu. V tomto řízení pak žalobci požadovali úhradu dlužného nájemného, smluvní pokuty za porušení smluvené povinnosti, neuhrazené zálohy za služby a nedoplatky za vyúčtování služby. V souvislostmi s těmito dluhy žalovaného a s tím, že žalovaný započal z nebytových prostor odvážet tam do té doby uskladněné zboží, přikročil žalobce dne 16. 12. 2005 k zadržení části tohoto zboží. Dne 26. 1. 2006 byl proveden soudním vykonavatelem Městského soudu v Brně soupis těchto zadržených věcí. V důsledku realizace výkonu zadržovacího práva pak žalobci v tomto řízení dále nárokovali vzniklé náklady jednak za samotný soupis a jednak za skladné.

Okresní soud shora uvedeným rozsudkem v převažující části požadavku žalobců na úhradu dlužného nájemného, smluvní pokuty a neuhrazených záloh a vyúčtování za služby vyhověl a ve výroku I.

rozsudku žalovaného zavázal k povinnosti zaplatit žalobcům částku 50 099,90 Kč s tím, že každý ze žalobců je oprávněn k přijetí tohoto plnění v rozsahu jedné poloviny. Žalobcům v této části požadavku nepřiznal jen částku 425,80 Kč jako nezaplacenou zálohu na služby za prosinec 2005 (tato část zamítavého rozhodnutí soudu prvního stupně se projevila v zamítavém výroku pod bodem II. jeho rozsudku).

Soud prvního stupně ale zamítl požadavek žalobců na poskytnutí náhrady nákladů vynaložených na soudní sepis zadrženého zboží a na jeho následné uskladnění. Důvodem odmítnutí byl právní názor soudu prvního stupně o tom, že k zadržení nemělo vůbec dojít, neboť úhrada nájemného (která měla být zajišťována výkonem zadržovacího práva) byla zajištěna ve smlouvě sjednanou smluvní pokutou ve výši 0,3 % denně z dlužné částky. Pokud tedy bylo právo žalobců na úhradu dlužného nájemného zajištěno jiným způsobem, tedy smluvní pokutou, nemělo být již zajišťováno výkonem zadržovacího práva. Nezabýval se proto ani dalšími předpoklady zadržovacího práva.

Proti tomuto rozsudku si podali včasné odvolání žalobci. Po upřesnění své odvolací výhrady mířili proti výroku pod bodem II., a to v té části, v níž byl zamítnut jejich požadavek na přisouzení částky 24 600 Kč vyjadřující náklady spojené s výkonem zadržovacího práva. Výslovně uvedli, že se neodvolávají proti té části rozsudku, v níž byla zamítnuta jejich žaloba na přisouzení nezaplacené zálohové platby za služby za část měsíce prosince 2005 v částce 425,80 Kč. Žalobci soudu prvého stupně vytýkali nesprávnost právního názoru o nemožnosti realizace zadržovacího práva založeného na nesprávném výkladu ustanovení § 672 odst. 2, věty druhé, obč. zák. Tato část příslušného ustanovení by měla být podle odvolatelů vykládána v celém kontextu ustanovení § 672 obč. zák., tedy včetně odst. 1. Ustanovení § 672 odst. 1 obč. zák. totiž zakotvuje zákonné zástavní právo pronajímatele k movitým věcem nájemce nebo osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, a již tímto způsobem je zajištěna pohledávka pronajímatele za nájemcem z titulu nezaplaceného nájemného, neboť i zástavní právo představuje jeden ze způsobů zajištění závazků (§ 152 obč. zák.). To ve výsledku znamená, že v případě správnosti právního názoru soudu prvého stupně by již existence zákonného zástavního práva na movitých věcech nacházejících se v pronajatých prostorách vylučovala možnost realizovat zadržovací právo upravené v ustanovení § 672 odst. 2, věta druhá, obč. zák. Žalobci rovněž poukazovali na rozhodnutí městského soudu v Praze ze dne 14. 4. 1998, sp. zn. 20 Co 62/98, z něhož vyplývá závěr, že podmínkou využití zadržovacího práva není neexistence jakéhokoliv zajišťovacího prostředku, ale toliko neexistence tzv. preventivního soupisu movitých věcí podle § 672 odst. 2, věta první, obč. zák. Konečně se žalobci dovolávali rozdílných funkcí jednotlivých zajišťovacích prostředků z pohledu funkce uhrazovací a sankční. Smluvní pokuta, na rozdíl od jiných způsobů zajištění, akcentuje funkci sankční. Tedy za situace, kdy nájemce nehradí nájemné, postrádá smluvní pokuta zcela atribut uhrazovací, neboť věřitel z ní za této situace stejně nemůže uspokojit své finanční nároky. Naproti tomu zadržovací právo výrazně akcentuje funkci uhrazovací a poskytuje věřiteli možnost uspokojení se z výtěžku prodeje nebo jiného zpeněžení zadržené věci. Je pak nelogický výklad příslušného ustanovení vycházející z toho, že při existenci sjednané smluvní pokuty nemá věřitel možnost realizovat své právo na zajištění z pohledu budoucího uspokojení vymahatelné pohledávky. V důsledku nesprávného právního názoru soudu prvého stupně se pak soud nezabýval dalšími předpoklady, a proto žalobci navrhovali zrušení rozsudku soudu prvého stupně v napadené části a vrácení věci k dalšímu řízení. Žalobci v rámci odvolání snesli i argumenty k nesprávnosti nákladového výroku.

Žalovaný považoval rozsudek okresního soudu v této části za správný a navrhoval jeho potvrzení. Za správný především označil výklad ustanovení § 672 odst. 2 obč. zák. Zopakoval ale i argumenty, jimiž brojil proti nároku na přisouzení nájemného a plateb za služby. Konečně poukázal na to, že by úhrada skladného byla v rozporu s dobrými mravy.

K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové zrušil rozhodnutí soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soud, a to jen v rozsahu napadeném odvoláním, tedy jen ve výroku II., v části, v níž bylo rozhodnuto o požadavku žalobce na zaplacení částky 24 600 Kč se zákonnými úroky z prodlení od 1. 8. 2006 do zaplacení a dále pak v závislém výroku III. o nákladech řízení mezi účastníky. Vzhledem k tomu, že odvolací argumenty odvolatelů jsou založeny na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu ustanovení § 205 odst. 2 písm. g) o. s. ř. a toto vytýkané nesprávné právní posouzení věci bylo primárním důvodem pro zamítnutí žaloby, zabýval se odvolací soud výkladem ustanovení § 672 odst. 1 a 2 obč. zák., zejména z toho pohledu, zda realizace zadržovacího práva ve smyslu § 672 odst. 2, věta druhá, obč. zák. je vyloučena tím, že úhrada nájemného je zajištěna jiným libovolným způsobem, včetně smluvní pokuty.

Podle ustanovení § 672 odst. 1 obč. zák. na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimku věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Podle odst. 2 pak zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do 8 dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zaplaceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do 8 dnů však musí požádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.

Výklad shora uvedeného ustanovení provedený soudem prvého stupně se opírá o názor vyjádřený v komentáři k Občanskému zákoníku, autorů Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol. z nakladatelství C. H. BECK, 2. vydání na straně 1737, v němž se mimo jiné uvádí: „Zadržet věci není možné, jestliže nájemné sice zaplaceno nebylo, ale je zajištěno. Vždy je přitom nutné zkoumat rozsah zajištění ve vztahu k výši zajištěné pohledávky. Zajištění pohledávky pronajímatele je možné provést různými způsoby, nejenom způsoby předpokládanými v § 544 a následujících, např. různými kaucemi (viz. § 686a). Ne vždy má zajišťující prostředek také uhrazovací funkci (např. smluvní pokuta podle § 544), z hlediska § 672 odst. 2 je to však nerozhodné. Nájemné je přitom zajištěno i zástavním právem podle tohoto ustanovení, možnost zadržení věcí vzniká proto pouze v případě, kdy zajištění ostatními věcmi je nedostatečné.“ Odvolací soud však dochází z níže uvedených důvodů ke korekci takto vyjádřeného názoru.

Především je přesvědčen, že pro výklad ustanovení § 672 odst. 2, věta druhá, obč. zák. je významná role tohoto zajišťovacího institutu, tedy jak zasahuje do vztahu věřitele – osoby vykonávající zadržovací právo na straně jedné a dlužníka – majitele zadržené věci. Jinými slovy, co vlastně věřiteli výkon zadržovacího práva přináší. Pro zodpovězení této otázky je třeba použít obecná ustanovení o zadržovacím právu v §§ 175 až 189 obč. zák. Konkrétně jde o § 179, podle něhož na základě zadržovacího práva má věřitel právo při výkonu soudního rozhodnutí na přednostní uspokojení z výtěžku zadržované věci před jiným věřitelem, a to i zástavním věřitelem. Zadržovací právo tak má v první řadě funkci zajišťovací; zabezpečuje pohledávku věřitele od okamžiku svého vzniku, vede (motivuje) dlužníka k tomu, aby pohledávku věřitele dobrovolně splnil alespoň dodatečně, a věřiteli poskytuje jistotu, že se bude moci uspokojit ze zadržené věci, jestliže dlužník ani dodatečně svůj dluh dobrovolně nesplní. Nesplní-li dlužník svou povinnost ani dodatečně, může se věřitel uspokojit ze zadržené věci, aniž by musel spoléhat na to, že se domůže úhrady z majetku (z jiného majetku) dlužníka. Zadržená věc může být prodána (jinak zpeněžena) na návrh věřitele v nedobrovolné veřejné dražbě prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ve znění pozdějších předpisů), nebo při soudním výkonu rozhodnutí anebo v exekuci prováděné podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (ve znění pozdějších předpisů); při soudním výkonu rozhodnutí a v exekuci má věřitel oprávněný ze zadržovacího práva vždy (i kdyby tato řízení byla zahájena na návrh jiného věřitele) právo na přednostní uspokojení z výtěžku prodeje nebo jiného zpeněžení věci před jiným věřitelem, a to i

zástavním věřitelem (srov. § 331a odst. 1 o. s. ř., § 69 exekučního řádu, § 179 obč. zák. srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2265/2005). Sekundárně tak zadržovací právo plní i funkci uhrazovací.

Shora podané je podporováno rovněž ustanovením § 180 odst. 2 obč. zák., podle něhož zadržovací právo zanikne i tehdy (mimo případy zániku zajištěné pohledávky, zániku zadržené věci či vydání zadržené věci dlužníku), jestliže dlužník poskytne oprávněné osobě s jejím souhlasem jinou jistotu. Jestliže § 180 odst. 2 obč. zák. jako další důvod zániku zadržovacího právo uvádí poskytnutí jiné jistoty (za souhlasu věřitele), pak jistě zákonodárce při konstrukci tohoto ustanovení měl v úmyslu uvažovat jen o takových prostředcích k zajištění pohledávky, které věřiteli přináší obdobné předpoklady pro vymožení jeho pohledávky. Takovým prostředkem rozhodně není dohoda o smluvní pokutě podle § 544 a násl. obč. zák. či jiné zajišťovací prostředky, u nichž nemá věřitel jistotu (nebo alespoň oprávněný předpoklad), že jeho pohledávka bude uspokojena.

Ze shora uvedeného dospívá odvolací soud k závěru, že část ustanovení § 672 odst. 2, věta druhá, „..přestože nájemné není zaplaceno nebo zajištěno..“ je třeba vykládat tak, že nikoliv každý zajišťovací prostředek podle § 544 a násl. obč. zák. může být dostatečným zajištěním úhrady dlužného nájemného. Rozhodně jím ale nemůže být jen sama dohoda o smluvní pokutě bez toho, že by k její úhradě byla složena např. kauce. Tento závěr podporuje sama konstrukce zákonného zástavního právo podle ustanovení § 672 odst. 1, neboť i přes vznik zástavního práva tato skutečnost nevylučuje realizaci zadržovacího práva. V tomto směru lze odkázat na odvolací argumenty odvolatelů, které lze považovat za případné.

Odvolací soud se tak ve shora naznačeném směru (tedy že zajištěním vylučujícím realizaci zadržovacího práva podle § 672 odst. 2, věta druhá, obč. zák. může být jakékoliv zajištění, a to i bez uhrazovací funkce) odchyluje od komentářové literatury a v důsledku toho dochází k odlišnému právnímu závěru než soud prvého stupně. To vede k tomu, že pro rozhodnutí v této věci je třeba zjistit, zda zaplacení nájemného nebylo zajištěno jinak než smluvní pokutou, pokud ano, zda toto zajištění je dostatečné z pohledu kvality ale i kvantity. Poté, co by nebylo prokázáno jiné dostatečné zajištění vymožení pohledávky, bude nutné se zabývat ostatními předpoklady výkonu zadržovacího práva podle § 672 odst. 2, věta druhá, obč. zák. Vzhledem k tomu, že v důsledku odlišného právního názoru soudu prvního stupně tento soud se shora uvedenými úvahami nezabýval, nemůže sám odvolací soud tyto absentující závěry nahrazovat, nezbylo než rozsudek soudu prvního stupně v uvedeném rozsahu podle § 219a odst. 1 písm. b), odst. 2 ve spojení s § 213 odst. 4, věta za středníkem, o. s. ř. zrušit a věc mu podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátit k dalšímu řízení.