Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4677/2009, ECLI:CZ:NS:2011:26.CDO.4677.2009.1

Číslo: 77/2012

Právní věta:

Sjednají-li si účastníci smlouvy o nájmu bytu způsob zvyšování nájemného (například tak, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem), pak se na změně nájemného dohodli jinak (§ 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb.), a postup o jednostranném zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. se neuplatní.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 12.10.2011

Spisová značka: 26 Cdo 4677/2009

Číslo rozhodnutí: 77

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem bytu

Předpisy: § 3 odst. 2 předpisu č. 107/2006Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 23. 5. 2008 zamítl žalobu, aby bylo určeno, že zvýšení nájemného z bytu číslo 18 o velikosti 5+1 s příslušenstvím, o rozloze 139,05 m2, nacházejícího se v 6. nadzemním podlaží domu č. p. 1215 v ulici V. 32, v P. (dále jen „předmětný byt“, případně „byt“ a „předmětný dům“, popř. „dům“), určené žalovanou dopisem ze dne 27. 9. 2006, je neplatné. Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

Zjistil, že žalobkyně a C. M. – původně žalobce a), který v průběhu dovolacího řízení zemřel (dále též jen „žalobce a/) – uzavřeli s žalovanou (pronajímatelkou) dne 1. 10. 1997 smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou do 1. 10. 2022, v níž bylo nájemné sjednáno dohodou, a to ve výši 2000 Kč měsíčně a bylo sjednáno, že bude každoročně zvyšováno o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Dospěl k závěru, že žaloba, byť podána ve lhůtě stanovené zákonem č. 107/2006 Sb., nemůže být důvodná, neboť jednostranné zvyšování nájemného upravené v zákoně č. 107/2006 Sb., se vztahuje i na smlouvy o nájmu bytu uzavřené před účinností tohoto zákona, v nichž bylo sjednáno smluvní nájemné.

K odvolání žalobců M ě s t s k ý s o u d v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 21. 1. 2009 změnil

rozsudek soudu prvního stupně a žalobě vyhověl; zároveň rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně – dospěl k závěru, že za situace, kdy účastníci uzavřeli nájemní smlouvu v roce 1997 a dohodli se o výši nájemného, včetně inflační doložky, nemohl pronajímatel postupovat podle zákona č. 107/2006 Sb. a jednostranně zvýšit nájemné. Platná smluvní ujednání účastníků je třeba respektovat; jednostranné zvýšení nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., se vztahuje na nájemné, které nebylo sjednáno dohodou. Žalobci se proto důvodně domáhají ve smyslu § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, určení neplatnosti jednostranného zvýšení nájemného.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a odůvodnila je § 241a odst. 2 písm. a), b) o. s. ř. Nesouhlasila se závěrem odvolacího soudu, že zákon č. 107/2006 Sb. se na souzenou věc nevztahuje. Po uzavření nájemní smlouvy došlo ke změně právní úpravy, zákon č. 107/2006 Sb. je svou povahou prováděcím předpisem vydaným na základě § 696 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který platí i pro předmětnou nájemní smlouvu a nevylučuje jednostranné zvýšení nájemného i pro nájemní smlouvy, v nichž bylo nájemné sjednáno dohodou. Má za to, že možnost jednostranně zvýšit nájemné kompenzuje pronajímateli omezenou možnost ukončení nájemní smlouvy (existence výpovědních důvodů). Namítala, že zákon č. 107/2006 Sb. v § 1 odst. 2 uvádí taxativní výčet výjimek, na které se úprava jednostranného zvyšování nájemného nevztahuje, a smlouvy, v nichž bylo nájemné stanoveno dohodou, mezi nimi nejsou. Namítala dále, že nájemní smlouva byla sjednána za podstatně jiné situace, žalobce a) tehdy žalované poskytoval služby (koordinoval pro ni stavební práce); zatímco žalobci a) nic nebránilo, aby poskytování těchto služeb posléze ukončil, žalovaná nájem k předmětnému bytu ukončit nemůže. Pokud by nemohla ani jednostranně zvýšit nájemné, pak by byl na místě závěr, že nájemní smlouva je neplatná pro rozpor s dobrými mravy, neboť sjednané nájemné je nyní nepřiměřeně nízké. I když toto tvrzení doposud neuplatnila, měl k neplatnosti nájemní smlouvy přihlédnout odvolací soud z úřední povinnosti. Odvolacímu soudu rovněž vytýkala, že jí nepoučil podle § 118a odst. 2 o. s. ř., přestože měl za to, že věc je třeba po právní stránce posoudit jinak, nemohla proto případně doplnit svá skutková tvrzení směřující k neplatnosti nájemní smlouvy. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

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 :

Podle čl. II bodu 12, věty první, zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 7. 2009) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 21. 1. 2009,

Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb.

Nejvyšší soud především shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Žalobkyně a žalobce a) byli společnými nájemci předmětného bytu, v průběhu dovolací řízení žalobce

a) zemřel, soud proto nadále jednal jen s žalobkyní, která se stala výlučnou nájemkyní bytu (§ 707 odst. 1 obč. zák.).

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3, věty druhé, o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.).

Námitkou, že odvolací soud „nepostupoval podle § 118a o. s. ř., nepoučil ji a nedal jí tak možnost reagovat na změnu právního stavu a tvrdit skutečnosti o neplatnosti nájemní smlouvy“, dovolatelka v dovolání posléze uvedenou vadu řízení namítla. Nejvyšší soud již v usnesení z 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003, uvedl, že „poučení podle ustanovení § 118a odst. 1 až 3 o. s. ř. slouží tomu, aby účastníci tvrdili rozhodné skutečnosti (povinnost tvrzení) a aby ke svým tvrzením označili důkazy (povinnost důkazní). Jestliže však žaloba byla zamítnuta (nebo obrana proti ní neobstála) nikoliv proto, že by účastníci neunesli důkazní břemeno, ale na základě zjištěného skutkového stavu, nebylo zde ani důvodu pro postup soudu podle ustanovení § 118a o. s. ř. Postup podle ustanovení § 118a o. s. ř. tedy přichází v úvahu jen tehdy, jestliže účastníky uvedená tvrzení a navržené (případně i nenavržené, ale provedené) důkazy nepostačují k tomu, aby byl objasněn skutkový stav věci; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat.“ Rozhodnutí odvolacího soudu nebylo založeno na závěru o neunesení důkazního břemene, ale na závěru, že v souzené věci nelze aplikovat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného. Z objektivního hlediska tedy nebyl dán důvod pro poskytnutí poučení žalované podle § 118a o. s. ř. Procesní předpisy (občanský soudní řád) umožňují, aby odvolací soud, pokud vychází ze skutkových zjištění provedených soudem prvního stupně, rozhodl po právní stránce odlišně od soudu prvního stupně (srovnej např. usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 3. 2008, sp. zn. II. ÚS 2826/07).

Rozhodnutí odvolacího soudu nelze ani považovat za nepředvídatelné, neboť odvolací soud neposuzoval žádnou skutečnost, která by již nebyla předmětem posuzování soudu prvního stupně; otázkou, zda zákon č. 107/2006 Sb. se vztahuje i na smluvní nájemné, se zabývali jak žalobci v žalobě, tak i soud prvního stupně. Nelze přitom ani přehlédnout, že žalovaná mohla v rámci řízení před obecnými soudy řádně uplatňovat všechna svá procesní práva (což také ostatně činila), a měla tak i možnost skutkově a právně argumentovat, a to ke všem žalobním tvrzením.

Lze tak uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. nebyl užit opodstatněně.

K tvrzení žalované, že předmětná smlouva o nájmu je neplatná pro rozpor s dobrými mravy (pro nepřiměřeně nízkou výši nájemného), nemohl dovolací soud přihlížet. Jde totiž o skutkovou „novotu“, která je však v dovolacím řízení nepřípustná (§ 241a odst. 4 o. s. ř.). Neobstojí ani dovolací námitka, že k této neplatnosti nájemní smlouvy měl přihlédnout sám odvolací soud. Soud sice k absolutní neplatnosti úkonu přihlíží z úřední povinnosti (v tom lze s dovolatelkou souhlasit), avšak jen tehdy, jestliže se o důvodu neplatnosti procesně korektním způsobem dozví. Není-li konkrétní důvod absolutní neplatnosti v řízení tvrzen a ani jinak nevyjde najevo, není důvod pro to, aby soud po takové okolnosti z vlastní iniciativy pátral a nahrazoval tak ve sporném řízení zákonem předpokládanou aktivitu účastníků.

Dovolatelka dále uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jímž lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Právní posouzení věci je nesprávné, 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. půjde v dovolacím řízení zejména o odpověď na otázku, zda zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, se vztahuje i na smlouvu o nájmu předmětného bytu uzavřenou účastníky dne 1. 10. 1997.

Podle § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, v platném znění, pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. 1. 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

Sjednají-li si účastníci nájemní smlouvy podmínky, za nichž bude výše nájemného za trvání nájemního poměru měněna, pak se na změně nájemného dohodli jinak, než stanoví zákon č. 107/2006 Sb. V takovém případě musí pronajímatel – má-li za to, že je na místě nájemné zvýšit – postupovat podle smluvního ujednání a není oprávněn jednostranně zvýšit nájemné postupem podle zákona č. 107/2006 Sb.

Za dohodu o možné změně nájemného je třeba považovat i ujednání účastníků, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. S ohledem na smluvní volnost, kterou účastníci měli při uzavření smlouvy o nájmu předmětného bytu (regulace nájemného se podle § 2 odst. 2 písm. b/ vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění platném v době uzavření nájemní smlouvy, nevztahovala na nově uzavřené nájemní smlouvy), jsou podmínky sjednané ve smlouvě, za nichž může být výše nájemného měněna, výrazem jejich svobodné vůle. Samotná skutečnost, že pronajímatel má při změně výše nájemného postupovat podle smluvních ujednání a nikoliv podle zákona č. 107/2006 Sb., nemůže vést k závěru, že je tímto postupem znevýhodněn.

Lze uzavřít, že ani dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nebyl použit opodstatněně.

Jelikož rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, a odst. 6 o. s. ř.).