Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013, ECLI:CZ:NS:2013:26.CDO.652.2013.1

Číslo: 7/2014

Právní věta:

Je-li právo nájemce žádat vrácení kauce vázáno na zánik nájmu, je k vrácení kauce povinna osoba, která je pronajímatelem v době zániku nájmu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 29.05.2013

Spisová značka: 26 Cdo 652/2013

Číslo rozhodnutí: 7

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dobré mravy, Nájem bytu, Neplatnost právního úkonu, Právní nástupnictví

Předpisy: § 3 odst. 1 obč. zák.
§ 39 obč. zák.
§ 680 odst. 2 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobkyně se domáhala, aby jí žalovaný zaplatil částku 150 000 Kč s příslušenstvím (v podobě úroku z prodlení). Žalobu odůvodnila tvrzením, že jako nájemkyně „bytu v domě na adrese F." (dále jen „předmětný byt", resp. „byt" a „předmětný dům"), poskytla uvedenou částku právnímu předchůdci žalovaného (tehdejšímu pronajímateli bytu) jako tzv. „kauci na byt", která jí měla být vrácena – za dohodnutých podmínek – do devadesáti dnů od „oznámení o ukončení nájmu bytu", konkrétně do 30. 4. 2011. Žalovaný (nynější vlastník a pronajímatel předmětného bytu) jí však uvedenou částku dosud nevydal.

O k r e s n í s o u d v Liberci rozsudkem ze dne 26. 3. 2012 žalobě vyhověl a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 150 000 Kč s tam uvedeným úrokem z prodlení (výrok I.); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. 9. 2012 citovaný rozsudek soudu prvního stupně zrušil ve vyhovujícím výroku I. ohledně částky 20 735 Kč „s příslušenstvím" a v nákladovém výroku II. a v tomto rozsahu vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení; jinak ho potvrdil (dále jen „potvrzující výrok").

Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně zjistil následující skutkový stav. Dne 9. 5. 2005 Ing. M. T. jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemkyně uzavřeli – za přítomnosti manžela žalobkyně (dále též „svědek Ž.“) – smlouvu o nájmu předmětného bytu (dále jen „nájemní smlouva“) na dobu neurčitou. Současně téhož dne uzavřeli další smlouvu označenou jako „Smlouva o kauci na byt“ (dále jen „smlouva o kauci“, resp. „předmětná smlouva“), v níž v návaznosti na nájemní smlouvu opět vystupoval Ing. M. T. jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemkyně. V čl. I. předmětné smlouvy se žalobkyně zavázala zaplatit pronajímateli bytu kauci ve výši 150 000 Kč (tuto částku předala v hotovosti pronajímateli Ing. M. T. – taktéž za přítomnosti svého manžela – v den uzavření zmíněných smluv), a to za účelem „zajištění úhrady pro případ poškození pronajatého bytu a jeho zařízení – nájemcem, včetně jemu osob blízkých“; kauce (tedy) nebyla určena (mimo jiné) k „ zajištění úhrad na nájemné a úhrady za plnění služeb poskytovaných s užíváním bytu“ (čl. II. smlouvy o kauci). Čl. III. smlouvy o kauci pak obsahoval závazek pronajímatele, že „po skončení nájmu předmětného bytu vyplatí výše uvedenou kauci, která nebude úročena, a může být snížena o položky z čl. II. této smlouvy – do devadesáti dnů od oznámení o ukončení nájmu“. Poté, co byla nájemcům bytů nacházejících se v předmětném domě oznámena skutečnost, že od 1. 1. 2007 jsou jejich byty ve vlastnictví žalovaného (roz. T.), žalobkyně dopisem ze dne 28. 1. 2011 vypověděla nájem předmětného bytu a požádala žalovaného, aby jí vrátil poskytnutou kauci (v částce 150 000 Kč) do 30. 4. 2011, kdy měla uplynout devadesátidenní lhůta pro její vrácení a současně tříměsíční výpovědní lhůta. Žalovaný jí však poskytnutou kauci do současné doby nevydal. Na tomto skutkovém základě se odvolací soud předně ztotožnil s právním názorem soudu prvního stupně, že nájemní smlouva není neplatná jen proto, že byla uzavřena žalovanou bez účasti jejího manžela (jako dalšího nájemce), neboť uzavření smlouvy o nájmu bytu nepřesahuje obvyklou správu majetku ve smyslu § 145 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb.; navíc občanský zákoník s touto situací výslovně počítá a její důsledky upravuje v ustanoveních o společném nájmu bytu manžely (§ 703 a násl. obč. zák.). Za správné současně považoval rovněž názory soudu prvního stupně, že ani smlouva o kauci nemůže být neplatná podle § 145 odst. 2 obč. zák., a to už proto, že manžel žalobkyně – přítomný při jejím uzavření – s ní souhlasil, byť konkludentně, a že předmětnou smlouvu nečiní neplatnou ani sjednaná výše kauce; kauce totiž byla určena ke krytí případných škod na bytě (jeho zařízení), nikoliv k úhradě dlužného nájemného, a proto odvíjí-li se její výše od hodnoty předmětného bytu (o velikosti 3+1) a jeho vybavení (kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně atd.), nepříčí se dobrým mravům (§ 39 obč. zák.), jak namítl žalovaný. Poté se zabýval otázkou, zda v důsledku změny vlastnictví k pronajaté věci (bytu) přešel na žalovaného vstupem do postavení pronajímatele též závazek ze smlouvy o kauci. V této souvislosti – s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 26 Cdo 866/2002, sp. zn. 26 Cdo 339/2006 a sp. zn. 26 Cdo 3587/2008 – zdůraznil, že v případě právního nástupnictví podle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. (dále jen „obč. zák. po novele“), nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, která mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Přitom podle jeho názoru o uvedenou výjimku v daném případě nejde, neboť ujednání o kauci obsažená v předmětné smlouvě, ač zaznamenána na samostatné listině, jsou logicky navázána na ujednání nájemní smlouvy v tom smyslu, že kauce měla sloužit jako záruka řádného užívání bytu po celou dobu trvání nájemního poměru a její vrácení bylo vázáno na zánik nájmu bytu a záviselo na stavu bytu (jeho zařízení), v jakém byl právě v době zániku nájmu; obě smlouvy zároveň spojovaly také okolnosti jejich uzavření (stejný den a místo, přítomnost manžela žalobkyně), totožnost jednajících osob, jakož i postavení jejich účastníků (Ing. M. T. jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemkyně), a konečně také výslovný odkaz jedné na druhou (konkrétně předmětné smlouvy na nájemní smlouvu). Vycházeje z uvedeného – shodně se soudem prvního stupně – uzavřel, že vstupem do postavení pronajímatele bytu (§ 680 odst. 2 obč. zák. po novele) přešel na dovolatele i závazek z předmětné smlouvy vrátit žalobkyni poskytnutou kauci za tam sjednaných podmínek. Podle jeho názoru byly uvedené podmínky naplněny

ve vztahu k požadavku žalobkyně na zaplacení částky 129 265 Kč, a proto ohledně této částky s příslušenstvím vyhovující rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (dále opět jen „potvrzující výrok"); jinak ho – z příčin specifikovaných v napadeném rozsudku – zrušil a v tomto (zbývajícím) rozsahu vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o „ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř." (správně zřejmě ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb.). Nesouhlasil především s právním názorem, že smlouva o kauci je platná. V této souvislosti namítl, že odvolací soud „nesprávně vyložil a nesprávně neaplikoval ustanovení § 686a obč. zák. a zejména jeho retroaktivitu podle ustanovení § 7 příslušné novely občanského zákoníku, která ustanovení § 686a obč. zák. zavádí a musí mu být upraveny i stávající smlouvy". Podle jeho mínění však pochybil také v tom, že předmětnou smlouvu neshledal neplatnou pro rozpor s dobrými mravy z důvodu, že „sjednaná kauce výrazně převyšuje hodnotu bytu". Pokračoval, že „ostatně sám požadavek pronajímatele podmiňující uzavření nájemní smlouvy složením kauce ve výši 150 000 Kč (více než 50-ti násobek sjednaného nájemného) je nemravný a určitě byl nemravným i před zavedením § 686a obč. zák., který je vyjádřením ochrany nájemce, resp. zájemce o nájem před nehoráznými a nemravnými požadavky pronajímatele (resp. vlastníka) pro uzavření nájemní smlouvy". Dodal, že je-li předmětná smlouva neplatná, nemohl už proto vstoupit do postavení účastníka právního vztahu, který měla založit. Měl rovněž za to, že i bez ohledu na neplatnost předmětné smlouvy „nemohlo k sukcesi … dojít", jelikož zmíněný vztah nebyl součástí nájemního poměru; byl totiž založen „samostatným právním důvodem, ačkoliv má k nájmu blízko". Podle jeho názoru odvolací soud nesprávně posoudil též „otázku věcné legitimace žalobkyně", a to s ohledem na „hrazení ze SJM se svědkem Ž. a současně na fakt, že předmětná žaloba přesahuje rámec běžného hospodaření se SJM, stejně jako smlouva o kauci samotná (smlouva o kauci je proto také neplatná …)". Nakonec nesouhlasil ani s tím, jak odvolací soud „hodnotil otázku unesení důkazního břemene k zaplacení kauce". V tomto ohledu mu vytkl, že „vyšel … pouze z kusé a neúplné výpovědi žalobkyně a částečně výpovědi jejího manžela – svědka Ž.", k čemuž doplnil, že „výpověď Ing. T. rozhodně nelze brát za potvrzující". Navrhl, aby dovolací soud zrušil v napadeném rozsahu rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalobkyně se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s rozsudky obou soudů a navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

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 7., věty před první větnou čárkou, zákona č. 404/2012 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 (tj. před 1. 1. 2013) se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 13. 9. 2012, 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. 404/2012 Sb.

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Poté se zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých)

dovolacích důvodů.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu (v daném případě proti jeho potvrzujícímu výroku) se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. (ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. bylo zrušeno uplynutím dne 31. 12. 2012 nálezem Ústavního soudu České republiky ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. Pl. ÚS 29/11; pro posouzení přípustnosti dovolání podaných do 31. 12. 2012 je však i nadále použitelné /srov. nález Ústavního soudu České republiky ze dne 6. 3. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1572/11/).

Protože ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá (neboť rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzenému v tam uvedeném rozsahu napadeným rozsudkem, nepředcházelo zrušující rozhodnutí odvolacího soudu), zabýval se dovolací soud přípustností dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je proto v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.; k okolnostem uplatněným dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o. s. ř. se nepřihlíží (srov. § 237 odst. 3, větu za středníkem, o. s. ř.). Právě takový dovolací důvod (tj. nepřípustný dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř.) dovolatel – s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – rovněž uplatnil, a to jednak vyjádřením nesouhlasu s tím, jak odvolací soud „hodnotil otázku unesení důkazního břemene k zaplacení kauce“ (v této souvislosti mu vytkl, že „vyšel … pouze z kusé a neúplné výpovědi žalobkyně a částečně výpovědi jejího manžela – svědka Ž.“ a že „výpověď Ing. T. rozhodně nelze brát za potvrzující“), a jednak námitkou, že „sjednaná kauce výrazně převyšuje hodnotu bytu“.

Následně dovolací soud zdůrazňuje, že pouhá citace ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) a b), odst. 3 o. s. ř. – bez údaje o tom, z jakých konkrétních důvodů se rozhodnutí odvolacího soudu napadá – není řádným uplatněním dovolacích důvodů podle těchto ustanovení (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2005, sp. zn. 29 Odo 1060/2003, uveřejněné pod č. 31 v sešitě č. 3 z roku 2005 časopisu Soudní judikatura). S přihlédnutím k uvedenému tedy nepokládá za řádné uplatnění způsobilého dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. dovolací námitku, že odvolací soud nesprávně posoudil „otázku věcné legitimace žalobkyně“, a to s ohledem „na hrazení ze SJM se svědkem Ž. a současně na fakt, že předmětná žaloba přesahuje rámec běžného hospodaření se SJM, stejně jako smlouva o kauci samotná …“. Je tomu tak zčásti pro její neurčité vymezení a současně pro nekonkrétnost a zčásti také proto, že vychází ze závěrů, na kterých napadené rozhodnutí nespočívá.

Prostřednictvím (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. písm. b) o. s. ř. dovolatel napadl především (předběžný) právní názor o platnosti předmětné smlouvy. V této souvislosti mimo jiné namítl, že odvolací soud „nesprávně vyložil a nesprávně neaplikoval ustanovení § 686a obč. zák. a zejména jeho retroaktivitu podle ustanovení § 7 příslušné novely občanského zákoníku, která ustanovení § 686a obč. zák. zavádí a musí mu být upraveny i stávající smlouvy“. Nelze však bez dalšího přehlédnout, že nespecifikoval, jakým způsobem se právní úprava obsažená v citovaných ustanoveních měla promítnout do právního posouzení platnosti zmíněné smlouvy. Z uvedené a tudíž

příliš vágní obsahové konkretizace dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. proto nelze dovozovat, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Navíc v soudní praxi (srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 31 Cdo 1895/2002, uveřejněného pod č. 7 v sešitě č. 1 z roku 2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a pod č. 68 v sešitě č. 4 z roku 2004 časopisu Soudní judikatura) není žádných pochyb o tom, že dovolenost předmětu právního úkonu, tj. požadavek, aby právní úkon neodporoval zákonu, zákon neobcházel a nepříčil se dobrým mravům, je nutno posuzovat podle právního stavu, jaký zde byl v době, kdy byl právní úkon učiněn. Přitom od uvedené zásady se neodklání ani ustanovení § 7 zákona č. 107/2006 Sb. (tj. novely občanského zákoníku, jíž měl zřejmě dovolatel na mysli), o čemž svědčí jeho druhá věta.

Na neplatnost smlouvy o kauci dovolatel usuzoval rovněž z toho, že „přesahuje rámec běžného hospodaření se SJM“. K tomu lze jen poznamenat, že za situace, kdy dovoláním nebyl zpochybněn závěr odvolacího soudu (soudu prvního stupně), že manžel žalobkyně s ní vyjádřil souhlas (byť konkludentně), je bezpředmětné zabývat se otázkou, zda předmětná smlouva vybočovala z obvyklé správy majetku náležejícího do společného jmění manželů a tudíž skutečně vyžadovala – pod sankcí relativní neplatnosti (viz § 40a obč. zák.) – souhlas obou manželů (§ 145 odst. 2 obč. zák.).

Uvedená otázka proto postrádá zásadní právní význam.

Z následujících důvodů pak nemůže být zásadně právně významná ani otázka, zda předmětná smlouva je neplatná proto, že sjednaná výše kauce se příčí dobrým mravům (§ 39 obč. zák.).

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být mimo jiné v rozporu s dobrými mravy. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný pod č. 62 v sešitě č. 8 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura). Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002, uveřejněný pod C 2084 ve svazku č. 26 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Vzhledem k tomu není ani možné pro každou myslitelnou situaci (judikatorně) stanovit přesná pravidla rozhodování soudu podle § 3 odst. 1 obč. zák. Proto také, a to zejména v dovolacím řízení, lze úvahu (odvolacího) soudu o tom, zda v konkrétním případě jde o výkon práva v rozporu s dobrými mravy, zpochybnit jen tehdy, je-li tato úvaha z pohledu zjištěných skutečností zjevně nepřiměřená.

Uvedené lze bez dalšího vztáhnout i na případy, kdy se podle konkrétních (zjištěných) okolností posuzuje otázka neplatnosti právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy podle § 39 obč. zák.

V projednávaném případě se odvolací soud ztotožnil s názorem soudu prvního stupně, že byla-li kauce určena ke krytí případných škod na bytě (jeho zařízení), nikoli k úhradě dlužného nájemného, nepříčí se její výše dobrým mravům, jestliže se odvíjí od hodnoty předmětného bytu (o velikosti 3+1) a jeho vybavení (kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně atd.). Jelikož uvedená úvaha není zjevně nepřiměřená (ve skutečnosti plně odpovídá logice věci), nelze otázku rozporu smlouvy o kauci s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.) považovat za otázku zásadního právního významu.

Dovolací soud však dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro posouzení správnosti právního názoru, že vstupem do postavení pronajímatele bytu (§ 680 odst. 2 obč. zák. po novele) přešel na dovolatele i závazek z předmětné smlouvy vrátit žalobkyni poskytnutou kauci za tam stanovených podmínek. Řešení uvedené právní

otázky totiž dovolatel prostřednictvím (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. zpochybnil, přičemž takto nastolená právní otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu (jednoznačně) vyřešena. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení zmíněné otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

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., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. 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.

Podle § 680 odst. 2 obč. zák. po novele dojde-li ke změně vlastnictví 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.

Ustálená soudní praxe (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, uveřejněný pod č. 84 v sešitě č. 11 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura) dovodila, že ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. (po novele) upravující přechod práv a povinností na nabyvatele pronajaté věci obsažené v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy (část osmá, hlava sedmá, oddíl první až třetí obč. zák.) se uplatní i ve vztazích nájmu bytu, neboť zvláštní úprava tohoto nájemního vztahu (srov. § 685 a násl. obč. zák. po novele) použití uvedeného ustanovení nevylučuje a jeho aplikace není vyloučena ani povahou daného nájemního vztahu. Citované ustanovení upravuje 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 skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje – tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, s výjimkou těch práv a povinností, která mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku (např. peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu). Smyslem ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. po novele je zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, nastane-li zde uvedená právní skutečnost – změna vlastnictví k pronajaté věci. Poskytuje tak nájemci právní ochranu v situaci, kterou nemohl (svým projevem vůle) ovlivnit, jak tomu nasvědčuje i úprava možnosti výpovědi z nájemního vztahu při změně vlastnictví k pronajaté věci (§ 680 odst. 2 a 3 obč. zák. po novele). Toto právní nástupnictví se týká práv a povinností typických pro nájemní vztah, tedy těch, jež tvoří jeho pojmové znaky (srov. § 663 obč. zák. po novele). Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že by na něho přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002, ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 339/2006, a ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1598/2006). Ohledně práv a povinností příznačných pro nájem však bezvýhradně platí, že právní nástupnictví podle § 680 odst. 2 obč. zák. po novele se týká celého obsahu nájemního vztahu (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2006, sp. zn. 25 Cdo 1526/2001, uveřejněného pod C 2005 ve svazku č. 26 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Vztahuje se tedy

nejen na jeho složky podstatné (např. způsob výpočtu nebo jiné určení výše nájemného z bytu), nýbrž i pravidelné (např. místo a čas plnění nájemného), ale také vedlejší (nahodilé). K posledně jmenovaným obsahovým složkám lze bezpochyby zařadit i závazky mezi pronajímatelem a nájemcem, jejichž účelem je zajistit řádné plnění povinností charakteristických pro nájemní vztah, resp. závazky, které sledují obdobný účel (např. kauce ve smyslu § 686a obč. zák. po novele). Přitom pro úvahu o tom, zda určitý závazek tvoří obsahovou složku nájemního poměru, není významné, že ujednání, které takový závazek stanoví, není zaznamenáno na téže listině jako rozhodující část nájemní smlouvy. Podstatné je pouze to, zda směřuje k úpravě obsahu nájemního poměru (některé jeho složky).

S přihlédnutím k uvedenému nelze v poměrech souzené věci opomenout, že právní teorie a soudní praxe jsou jednotné potud, že mezi typické povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu zařazují především jeho povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně (srov. § 689 obč. zák. po novele). O řádné užívání bytu ve smyslu § 689 obč. zák. po novele jde tehdy, užívá-li nájemce pronajatý byt k bydlení. Řádné užívání bytu však není omezeno pouze na čerpání užitných vlastností bytu, ale spočívá i v plnění dalších povinností nájemce při jeho užívání, zejména povinnosti pečovat o byt v rozsahu určeném nájemní smlouvou, jinak v rozsahu stanoveném zákonem (§ 687 odst. 2 /nyní odst. 3/ obč. zák. po novele). Řádné užívání bytu předpokládá i včasné oznamování závad (§ 692 obč. zák. po novele), neprovádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele (§ 694 obč. zák. po novele), a nepochybně i povinnost dodržovat při užívání bytu obecně platné protipožární předpisy, hygienické normy apod. (srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1114 s., str. 1993, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2313/2009).

Měla-li tedy (podle ničím nezpochybněného skutkového závěru odvolacího soudu) sjednaná kauce sloužit jako záruka řádného užívání bytu po celou dobu trvání nájmu, tj. sledovala-li účel obdobný zajištění náležitého plnění jedné z typických povinností nájemce bytu, lze – s přihlédnutím ke shora uvedenému výkladu – považovat závazek pronajímatele z předmětné smlouvy (závazek vrátit žalobkyni poskytnutou kauci za tam stanovených podmínek) za vedlejší (nahodilou) obsahovou složku nájemního poměru; okolnost, že byl sjednán „samostatnou“ smlouvou, je v tomto směru nerozhodná. Byl-li vznik (subjektivní) povinnosti pronajímatele k vrácení kauce vázán jen na zánik nájmu bytu, je současně vyloučeno uvažovat o samostatném právním režimu tohoto závazku (tj. o jeho vynětí z přechodu práv a povinností podle § 680 odst. 2 obč. zák. po novele) daném právním důvodem jeho vzniku (nejedná se o dluh vzniklý za trvání původního nájemního vztahu). V této souvislosti rovněž nelze ztratit ze zřetele, že také (subjektivní) právo žádat vrácení kauce vzniklo žalobkyni až v okamžiku zániku nájmu, tj. v době, kdy byla v právním vztahu se subjektem, který byl tehdejším pronajímatelem bytu – v daném případě s dovolatelem. Proto je oprávněna tento nárok uplatnit v rámci existujícího právního vztahu vůči subjektu, který byl pronajímatelem v době ukončení nájmu; nárok nemůže uplatnit vůči subjektu, s nímž v době skončení nájmu nebyla v žádném právním vztahu. Kromě toho by bylo i v rozporu s rozumným uspořádáním vztahů účastníků právního vztahu nájmu bytu, aby žalobkyně žádala vrácení kauce po subjektu (dřívějším pronajímateli), který v době zániku nájmu nebyl již vlastníkem bytu a tudíž ani účastníkem daného právního vztahu a tedy ani neměl oprávněný (či dokonce žádný) zájem na jeho vrácení v bezvadném stavu (tj. bez poškození nad míru obvyklého opotřebení); v takovém případě by totiž mohl být účel poskytnutí kauce „zmařen“, což by v konečném důsledku šlo k tíži dovolatele. Za této situace odvolací soud (soud prvního stupně) nepochybil, jestliže dovodil, že vstupem do postavení pronajímatele bytu (§ 680 odst. 2 obč. zák. po novele) přešel na dovolatele i závazek z předmětné smlouvy vrátit žalobkyni poskytnutou kauci za tam stanovených podmínek. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tudíž nebyl užit opodstatněně.

Lze uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a

odst. 2 písm. b) o. s. ř. a jeho obsahové konkretizace správný ve smyslu § 243b odst. 2, věty před středníkem, o. s. ř. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení zamítl.