

1. Nájem

1.1. Obecná úprava nájmu

1.1.1. Základní ustanovení

1. Povaha nájemní smlouvy

Nájemní smlouva je smlouvou konsensuální, nikoli reálnou.

NS 28 Cdo 3033/2005, ASPI ID: JUD104842CZ

Z odůvodnění:

Dovolací soud neshledal požadované plnění v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák. Skutečnost, že žalovaná (nájemce) nevyužila svého práva užívat nebytové prostory po sjednanou dobu na základě platně uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor, přičemž jí v tom žalobce (pronajímatel) nebránil, není důvodem neplacení nájemného podle platně uzavřené smlouvy, a to ani za použití § 3 odst. 1 obč. zák. K tomu se připomíná, že nájemní smlouva je smlouvou konsensuální, nikoli reálnou. Dovolací soud v tomto směru odkazuje na podrobné přesvědčivé odůvodnění rozsudku odvolacího soudu k této otázce se vyjadřující. Nelze tedy dospět k závěru, že výkon práva pronajímatele na úhradu nájemného by byl v rozporu s dobrými mravy. V této souvislosti lze odkázat též na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 1416/2003.

Lze přisvědčit odvolacímu soudu, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovanou dne 15. 6. 1999 v písemné formě splňuje všechny zákonné předpoklady platně uzavřené smlouvy o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2, odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., v tehdy platném znění, a žalovaná měla právo (možnost) předmětné nebytové prostory po sjednanou dobu užívat.

Pro úplnost se k námitce dovolatele o neplatnosti smlouvy, kterou spatřoval v tom, že byla uzavřena s účinností předcházející dni uzavření konkrétní smlouvy, odkazuje na právně závazný názor odvolacího soudu vyjádřený v jeho usnesení ze dne 7. 10. 2003, čj. 10 Co 440/2002-38. Se závěry tam uvedenými se dovolací soud ztotožňuje. Pakliže soud prvního stupně a následně soud odvolací v souladu s tímto právním závěrem ve věci rozhodly, nejde o nesprávné právní posouzení ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Dovolací soud k tomu pouze dodává, že ústavněprávní princip zákazu zpětné účinnosti zavazuje zákonodárce v legislativním procesu. Smluvní retroaktivita je však v oblasti občanského práva nejen známá, ale i přípustná. Jde o důsledek plynoucí ze zásadní smluvní autonomie. Je totiž na účastnících smlouvy, aby posoudili a rozhodli, od kterého okamžiku založí účinnost smlouvy. Tak je tomu typicky v případech, kdy smlouva podle výslovného a nepochybného projevu vůle účastníků má vstoupit do účinnosti po datu uzavření smlouvy. Nelze však vyloučit, aby účastníci založili účinnost smlouvy přede dnem jejího uzavření. Uvedený postup je přípustný tehdy, nestanoví-li zákon jako podmínku vzniku a účinnosti další okolnost (tak typicky souhlas určitého orgánu, který nutně

musí přistupovat k smluvnímu projevu účastníků). Odvolací soud správně poukázal i na tuto omezující okolnost ve vztahu k důsledkům plynoucím z dřívějšího znění zákona č. 116/1990 Sb. (pokud jde o někdejší udělování souhlasu správního orgánu ve vymezených případech), správně však též dovodil, že uvedené omezení má v daném případě za následek pouze částečnou (byť absolutní) neplatnost nájemní smlouvy.

2. Úplata za užívání věci

Bylo-li jako úplata za užívání věci umluveno poskytnutí služeb nebo provedení díla, jde o nájemní smlouvu pouze tehdy, je-li získání a poskytnutí užívání věci převládajícím důvodem sjednání smlouvy, jde však o smlouvu námezdní (služební nebo o dílo), je-li převládajícím důvodem jejího sjednání zpeněžení a získání pracovní síly.

NS Rv II 767/26, Vážný 6585, ASPI ID: JUD269518CZ

Z odůvodnění:

Dovolání, opírajícímu se o dovolací důvod § 503 č. 4 c. ř. s., nelze přiznati oprávnění. Podle právního náhledu dovolatelky jest smlouva nájemní vlastně kupem užívání věci a není prý překážky, by užívání nemohlo býti koupeno za něco jiného, než za peníze a by jiná hodnota (úplata) nemusila býti oceňována v penězích. Tento právní názor dovolatelky není úplně nesprávným, neboť prof. Krčmář ve své knize Právo obligační r. 1926, s. 193 a 194 uvádí: nájem jest smlouva o úplatném užívání věci, a plat se charakterisuje slovy „gewisser Preis“ jakási cena (§ 1090 obč. zák.). Platem nemusí býti peníze a mohou jim býti předměty rozličné. Při smlouvě pachtovní bývá jim leckdy určité množství získaných plodů. Byla-li jako plat za povolené užívání vymíněna poměrná část (*pars quota*) dobytých plodů, prohlašuje § 1103 obč. zák. smlouvu za společenskou a nikoli nájemní. Ale jak vychází najevo zejména z § 576 c. ř. s., bude smlouvu takovou pokládati za smlouvu společenskou jen tehdy, když jsou dány podstatné znaky takové smlouvy, t. j. sdružení dvou nebo více osob ke společnému účelu. Podává-li se z povahy oné t. zv. *colonia partiaria*, že causou její (důvodem jejím) jest, by bylo získáno užívání cizí věci za plat, a že slib kvoty plodů je jen zvláštním způsobem platu za povolené užívání, bude tu smlouva pachtovní. Není vyloučeno, aby jako plat bylo umluveno poskytnutí služeb, nebo provedení díla. Ale v takových případech bude tu smlouva nájemní jen tehdy, když získání a poskytnutí užívání věci bude převládajícím důvodem sjednání smlouvy. Naproti tomu byla by tu smlouva námezdní (služební nebo o dílo), kdyby převládajícím důvodem sjednání jejího bylo zpeněžení a získání pracovní síly (dv. dekret ze dne 14. listopadu 1784 č. 360 Sb. z. s.). V tom směru zjistil však první soud, že žalobci přijali žalovanou do bytu za mytí podlahy, praní prádla, nosení vody, pomoc v zahrádce, tedy za služby, jež jim konati měla, když pak jim žalovaná přestala služby konati a chtěla dáti za byt 25 Kč, nepřijala jich žalobkyně, by nenastal nájemní poměr. Dále zjistil první soud, že žalobci při poskytnutí komůrky k bydlení neměli úmyslu komůrku pronajmouti a že nebylo u nich vůle smlouvu nájemní uzavíratí,

jak připouští i dovolání, a to prý z důvodu, by se vyhnuli předpisům zákona o ochraně nájemníků. Toto zjištění převzal i soud odvolací prohlásiv, že není zde důvodu nespřávného ocenění důkazů. Z toho vidno, že převládajícím důvodem sjednání sporné smlouvy mezi stranami rozepře bylo získání a zpeněžení pracovní síly žalované ve prospěch žalobců a nikoli poskytnutí a získání bytu pro žalovanou. Šlo tedy o smlouvu služební a nikoli nájemní, jak správně po právní stránce posoudily nižší soudy (§ 503 č. 4 c. ř. s.).

3. Odevzdání smluveného množství úrody

Smlouva, podle níž má majitel pozemku dodat druhé smluvní straně určité množství úrody proti tomu, že mu tato zaplatí určitý peníz a nahradí náklady a, pokud by úrody bylo více, má se výtěžek z tohoto přebytku dělit mezi strany na polovici, – není smlouvou nájemní (pachtovní), nýbrž odvážnou smlouvou kupní, zakládající pro druhou smluvní stranu jen obligační nárok na odevzdání smluveného množství úrody.

Pachtýř pozemku nestává se vlastníkem plodů jejich oddělením od půdy (separací), jako poživatel, nýbrž teprve percepce. Právo pachtýře na plody jest právem odvozeným od práva vlastníkova a zakládá se v tom, že vlastník dopustil, by si pachtýř plody přivlastnil.

NS Rv I 912/29, Vážný 9926, ASPI ID: JUD265642CZ

Z odůvodnění:

Smlouvu ze dne 15. února 1928 nelze považovati za smlouvu pachtovní ani nájemní. Podle § 1090 obč. zák. se vyžaduje k pojmu nájmu a pachtu, by někdo přenechal druhému k užívání na čas věc nezužitvatelnou, při nájmu se přenechává jen užívání věci, kdežto při pachtu se věc přenechává k užívání za účelem docílení užitek z věci pílí a přičiněním (§ 1091 obč. zák.). Smlouvou ze dne 15. února 1928 nemělo však býti vlastníkem pozemku Antonínem O-em poskytnuto žalobci Františku K-ovi užívání pozemků vůbec, nýbrž pozemky své měl vlastník obdělati sám svými potahy a je hnojití. Semeno k zasetí měli zaplatiti každý polovici, náklady rošení, mlácení a pojištění měl hraditi každý z polovice. Antonín O. měl žalobci dodat 250 q lnu proti tomu, že mu žalobce zaplatí 30 000 Kč a, pokud by lnu bylo více, měli se o výtěžek tohoto přebytku dělit na polovici. Poněvadž tu není podstatných známek smlouvy pachtovní neb nájemní, nebyly žalobci přenechány určité pozemky v užívání za určitou úplatu, nýbrž žalobce od O. vlastně koupil polovici úrody lnu za určitou úplatu (30 000 Kč, hrazení nákladu rošení, mlácení a pojistného), uzavřely strany vlastně odvážnou smlouvu kupní (§ 1275 obč. zák.) a měl žalobce proti O-ovi jen obligační nárok na odevzdání určitého množství lnu a teprve odevzdáním lnu byl by nabyt jeho vlastnictví (§ 425–427 obč. zák.). Avšak, i kdyby se žalobce smlouvou byl stal skutečně pachtýřem pozemků lnem osetých, nebylo by tím nic získáno pro jeho žalobní nárok, neboť pachtýř nestává se vlastníkem plodů jejich oddělením od půdy (separací), jako poživatel (§ 509 obč. zák.), nýbrž teprve percepce. Právo

pachtýře na plody je právem odvozeným od práva vlastníkov (derivativní nabytí plodů), a zakládá se v dopuštění vlastníka k tomu, by si pachtýř plody přivlastnil a přivlastnění se uskuteční teprve sklizením plodů (Randa Vlastnictví § 30). Dovolatel však ani netvrdil, že plody (len) sklídl, nýbrž pokud jde o len zabavený ve stodolách O-ových, dopravil jej tam, jak nesporno, Antonín O., nikoli žalobce. Pokud jde o len na polích, nebyl vůbec zabaven, jak nižšími soudy zjištěno. Vlastnictví žalobcovu k zabavenému lnu nevyplývá ani z listin ve sporu předložených. I když trhovou smlouvou ze dne 30. září 1928 prodal žalobce len Stanislavu Ch-ovi a v listině se stvrzuje, že len jest majetkem žalobcovým, není to ještě důkazem, že vlastnictví ke lnu žalobce nabyt, an nemůže prokázati, že se tak stalo zákonným způsobem, odevzdáním (tradicí), při čemž zůstane lhotejno, zda se prodaným lnem míní toliko len ležící dosud na pozemcích O-ových, či len z pozemků těch sklizený a snad již ve stodolách uskladněný. Není nikterak přesvědčivým názor dovolatelův, že když len Ch-ovi prodával, musil si býti vědom, že prodává len svůj a že by z toho plynulo, že len byl jeho vlastnictvím, vždyť zákon nikterak nevyklučuje, by kdo prodal zboží, jež dosud nemá, jež si však teprve později opatří a dodá; na tom zakládá se přece platnost dodávacích smluv.

4. Užívání prodejní boudy za pevný plat

Nejde o výprosu, nýbrž o smlouvu nájemní, přenecháno-li užívání prodejní boudy za pevný plat s tím, že bude uživatel prodávati zboží jen z obchodu majitele boudy.

NS Rv II 623/29, Vážný 9207, ASPI ID: JUD273918CZ

Z odůvodnění:

Žalobkyně jest majitelkou prodejní boudy a platí obci za místo, kde bouda postavila, 50 Kč měsíčně. Užívání této boudy jako obchodní místnosti přenechala žalobkyně žalovanému proti tomu, že bude měsíčně platiti 50 Kč a že bude prodávati jen zboží z obchodu žalobkyně, pokud se týče zboží, jež zakoupí u žalobkyně nebo u firem a osob žalobkyní přípuštěných. Při dojednání této smlouvy se žalovaný též zavázal, že prodejní budovu ihned vyklidí, kdyby porušil přípověď o prodeji zboží. Nešlo tedy o výprosu podle § 974 obč. zák., ana byla ujednána pevná smlouva, ale nešlo ani o smlouvu námezdní, jak tvrdí žalobkyně, an žalovaný zboží dodané mu žalobkyní neprodával na její účet za mzdu, nýbrž je kupoval a zakoupené zboží prodával na vlastní účet, a nebyl tudíž zaměstnancem žalobkyně (prodavačem), nýbrž podnikatelem; nešlo však ani o smlouvu innominátní, o smlouvu svého druhu, jak mylně míní nižší soudy, nýbrž o smlouvu nájemní ve smyslu § 1090 obč. zák. Proti tomu nelze namítati, že nebyla ujednána určitá činže, ana úplata za užívání prodejní boudy byla částečně stanovena číselně v penězích (50 Kč měsíčně), částečně pozůstávala v očekávaném zisku z prodeje zboží žalovanému za ceny zvlášť určené, při čemž se podotýká, že cena podle § 1090 obč. zák. nemusí býti určitá, stačí, že jest určitelná, o čemž podle toho, co uvedeno, ohledně nájemního převyšujícího měsíčních

50 Kč nelze pochybovati. Jest proto použití na tento případ zákona o ochraně nájemníků, a to, jelikož smlouva byla dojednána v roce 1922, aniž doba smlouvy byla blíže zjištěna, zákona ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., pokud se týče zákona ze dne 27. dubna 1922, č. 130 Sb. z. a n., jež oba stanoví v § 7, pokud se týče v § 7 (2), že účinnost předchozích ustanovení nemůže býti vyloučena ani omezena smlouvou stran. Z toho vyplývá, že závazek převzatý žalovaným při dojednání smlouvy, že prodejní boudu ihned vyklidí, kdyby porušil ujednání ohledně prodávaného zboží, jest neplatný, a že tudíž žalobkyně o tento důvod žalobu o vyklizení a odevzdání prodejní boudy s úspěchem opřítí nemůže. Jelikož žalobkyně žalobu opírá jen o tento smluvní, jak doličeno, neplatný závazek žalovaného, zejména nežádá zrušení nájemní smlouvy z důvodu, že nájemník, žalovaný, zneužívá pronajaté místnosti ke značné škodě pronajímatelčině (§ 3 zákona o ochr. náj., § 1118 obč. zák.), naopak trvá na tom, že o nájem nejde, bylo žalobu zamítnouti jako bezdůvodnou, jak učinil již prvý soud, třebaž důvody jeho rozsudku ukázaly se býti nesprávnými. Tvrdí-li dovolací odpověď, že úplata 50 Kč měsíčně nebyla činží, protože byla placena městu za užívání pozemku, přezírá, že žalovaný nebyl ve smluvním poměru s městem, ale zůstává i dlužna odpověď na to, zač žalovaný tuto sumu platil, an budou na městském pozemku neměl postavenu on, nýbrž žalobkyně. Na podstatě věci nic nemění okolnost, že žalovaný platil hotově na činži právě tolik, kolik měla městu platiti žalobkyně, ani okolnost, jak se toto placení dalo, zda přímo obci (§ 1404 obč. zák.), či žalobkyni.

5. Pozemek jako předmět nájemní smlouvy

Byl-li předmětem smlouvy jen pozemek, na němž si nájemce teprve sám zřídil boudu ku prodeji uhlí a napotom dřevěnou boudu pro stáj na koně, šlo o smlouvu nájemní, nikoliv o smlouvu pachtovní.

NS Rv I 1478/32, Vážný 11888, ASPI ID: JUD275111CZ

Z odůvodnění:

Rozhodnou jest pro tento spor otázka, jaké právní povahy je smlouva stran, zda je to smlouva nájemní v užším smyslu, či smlouva pachtovní, neboť podle toho se řídí délka doby výpovědní podle § 1116 obč. zák. Zákon vymezuje v § 1091 obč. zák. rozdíl mezi nájmem a pachtem podle toho, zda lze věci užívatí, aniž se dále obdělává, či zda jí může býti používáno jen s vynaložením píce a námahy, tedy podle toho, jde-li jen o užívání věci tak, jak jest, či o vybírání užitek, které věc poskytuje a které ovšem vyžadují pachtýřova přičinění. Mnohdy obtížnou a i v nauce spornou otázkou, kdy jde jen o nájem a kdy o pacht, lze řešiti jen podle zvláštních okolností případu. V souzeném případě není sporu o tom, že předmětem smlouvy byl holý pozemek, na němž si žalovaní teprve sami zřídili boudu ku prodeji uhlí a později dřevěnou boudu pro stáj na koně. Pozemek sám neměl tedy býti přímým předmětem hospodářské činnosti žalovaných, nýbrž byl jen prostorem, na němž se měla rozvíjeti jejich hospodářská činnost, která byla podstatně jiného rázu než obvyklé zemědělské

vzdělávání pozemků. Žalovaným šlo jen o prosté užívání pozemkové plochy k účelům jejich živností, nikoliv o zemědělské obhospodařování pozemku a braní plodů z něho. Odvolací soud tudíž správně rozpoznal, že sporná smlouva byla smlouvou nájemní, nikoliv smlouvou pachtovní. Na tom nic nemění vývody dovolatelů, že pozemku neupotřebili bez obdělání a úpravy, ježto si na něm postavili vlastním nákladem dřevěné boudy, jichž používali pro svou živnost, neboť tato jejich námaha a píle nespadá pod pojem obdělávání pozemku k docílení plodů z něho (srovnej rozhodnutí č. 2087.4348, 11.102 Sb. n. s.). Označení, jež volily strany pro smlouvu, nemá tu význam, záleží jen na obsahu vyhrazených oprávnění a na hlavním účelu právního jednání. Protože v souzeném případě doba trvání nájemní smlouvy nebyla určena a o výpovědní lhůtě nebylo mezi stranami nic ujednáno, stačila by podle § 1116 obč. zák. ke zrušení smlouvy výpověď, daná i jen na čtrnáct dní.

6. Platné uzavření nájemní smlouvy k zastavené věci

Platné uzavření nájemní smlouvy k zastavené věci není podmíněno souhlasem zástavního věřitele s nájemní smlouvou.

NS 28 Cdo 3458/2006, ASPI ID: JUD102642CZ

Z odůvodnění:

Ze soudního spisu nevyplývá skutečnost tvrzená dovolatelem, že by pronajímatel (žalobce) nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí při uzavírání nájemní smlouvy (viz č. I. 66). Nelze souhlasit ani s názorem dovolatele, že bez předchozího souhlasu zástavního věřitele nemohlo dojít k platnému uzavření nájemní smlouvy. Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídít k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná podle § 39 obč. zák. (srov. R 64/2004).

Zásadní právní význam navíc nemůže být rozhodnutí nižší instance (právní otázce pro něj určující) dovolacím soudem též přiznán, jestliže tvrzení dovolatele, jimiž je dovolací soud vázán, označují za podstatnou takovou otázku, která svou povahou není posouzením právního aspektu věci (otázky aplikace či interpretace práva), ale zpochybněním skutkového základu věci, jak byl zjištěn nižšími instancemi. Tímto skutkovým základem je však dovolací soud – jenž je soudem právního přezkumu, nikoli soudem „skutkovým“, resp. nalézacím – vázán a není oprávněn jej měnit (viz konstantní výklad zásad dovolacího řízení včetně komentáře zejména k § 243a o. s. ř.). K návrhu dovolatele na výslech dalších svědků, tj. na uplatnění nových důkazů, nemůže dovolací soud přihlédnout (viz též § 241a odst. 4 o. s. ř.). Brání tomu navíc konstantní výklad přípustnosti dovolání – i když může být dána podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., neznamená to, že by při této variantě přípustnosti mohl být uplatněn jiný dovolací důvod než podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. (viz usnesení NS sp. zn. 21 Cdo 541/2004, Soudní judikatura č. 7/2004, č. 132).