



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr Marty Škárové a soudkyň JUDr Věry Korecké a JUDr Olgy Puškinové v právní věci žalobce [REDACTED], podnikatele, [REDACTED], zast. JUDr Marcelou Kolibovou, advokátkou se sídlem v Praze 9, K lipám 294, proti žalovanému [REDACTED], o zaplacení částky 11.249,-Kč s přísl., vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp.zn. 9 C 163/94, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13.10.1995 č.j. 12 Co 388/95-22, t a k t o :

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13.10.1995 č.j. 12 Co 388/95-22 se z r u š u j e a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se vůči žalovanému domáhal zaplacení částky

11.249.-Kč s přísl. s tím, že je nájemcem ubytovacího zařízení - objektu [REDAKCE] 4, v němž žalovaný užívá jednu obytnou místnost, přičemž na nájemném dluží žalobci za měsíce únor až září 1993 požadovanou částku.

Obvodní soud pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 20.1.1995 č.j. 9 C 163/94-10 uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 11.249,- Kč s přísl. a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobce uzavřel dne 30.12.1992 s vlastníkem předmětného zařízení - Městskou částí Praha 4 nájemní smlouvu, na základě níž se stal nájemcem tohoto objektu a oprávněným k vybírání a vymáhání nájemného, a že podle smlouvy o užívání místnosti ze dne 5.4.1989 je žalovaný nájemcem místnosti v tomto zařízení. Vzhledem k tomu, že žalovaný nezaplatil za měsíce únor až září 1993 částku 11.249.-Kč představující zvýšení nájemného, obvodní soud žalobě vyhověl s odůvodněním, že žalovaný nesplnil vůči žalobci jako pronajímateli jednu ze základních povinností nájemce; současně podle ust. § 697 obč.zák. uložil žalovanému povinnost zaplatit poplatek z prodlení.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze napadeným rozsudkem změnil rozsudek soudu prvního soudu tak, že žalobu na zaplacení částky 11.249.-Kč zamítl, a rozhodl současně o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud po opakovaní důkazu nájemní smlouvou ze dne 30.12.1992, dodatkem k této smlouvě a živnostenským listem žalobce dospěl k závěru, že předmětnou nájemní smlouvu, z níž žalobce odvozoval uplatněný nárok, uzavřela s Městskou částí Praha 4 [REDAKCE] zast. [REDAKCE] a vzhledem k tomu, že [REDAKCE] v době, kdy k uzavření smlouvy došlo, jako právnická osoba neexistovala, neměla právní subjektivitu ani způsobilost k právním úkonům, nemohla ani svým jménem činit právní úkony.

Byl-li přesto takový právní úkon učiněn, je absolutně neplatný podle ust. § 38 obč. zák. a žalobce se proto nemůže z titulu neplatné nájemní smlouvy domáhat nájemného.

Proti rozsudku Městského soudu v Praze podal žalobce dovolání, v němž zpochybňuje právní názor odvolacího soudu na důvod neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené v prosinci 1992 ohledně ubytovny [REDAKCE]. Namítl, že nikdy netvrdil, že je právníkem osobou a svoji subjektivitu doložil živnostenským listem a výpisem z obchodního rejstříku. Předmětná smlouva má veškeré náležitosti projevu vůle obou smluvních stran. Poukázal přitom na podpis na nájemní smlouvě a otisk razítka s příjmením a jménem, kde je jako nájemce podepsán "[REDAKCE]", jakož i na to, že dodatek k nájemní smlouvě upřesňuje hlavičku nájemní smlouvy, když subjekty smlouvy přesně specifikuje. Namítl dále, že odvolací soud přehlédl, že nájemní smlouva nebyla uzavřena podle zák.č.116/1990 Sb. ale podle obecných ustanovení občanského zákoníku, a nemusela mít tedy písemnou formu. Předmětem nájmu nebyly nebytové prostory ve smyslu ust. § 1 zák.č.116/1990 Sb., ale celý objekt včetně pozemku, zařízení, vybavení a místností, z nichž část je užívána k trvalému bydlení; jedná se o smlouvu svého druhu, inominátní. Navrhl proto, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc vrácena městskému soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný navrhl zamítnutí dovolání s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu považuje za správné; namítl též nepřipustnost dovolání podle ust. § 238 o.s.ř. ve znění po novele provedené zák.č.238/1995 Sb., neboť dovoláním dotčeným výrokem bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřesahujícím částku 20.000.-Kč.

Dovolání je přípustné. Odvolací soud rozhodoval dne 13.10.1995, jeho rozsudek nabyl právní moci dne 29.1.1996,

dovolání bylo podáno dne 19.12.1995. Řízení o dovolání se proto řídí občanským soudním řádem ve znění účinném ke dni podání dovolání, jímž bylo zahájeno dovolací řízení, tj. občanským soudním řádem ve znění před novelou provedenou zák.č.238/1995 Sb. (čl.II odst.4 cit.zák.). Dovolání v souzené věci je tedy přípustné podle ust. § 238 odst.1 o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.1995.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) proto přezkoumal napadený rozsudek bez jednání (§ 243a odst.1 věta za středníkem) v rozsahu stanoveném v ust. § 242 o.s.ř.

Dovolatel uplatnil jako dovolací důvod nesprávný právní názor odvolacího soudu o neplatnosti nájemní smlouvy z 30.12.1992.

V projednávané věci odvolací soud svůj právní názor o neplatnosti předmětné smlouvy odůvodnil tím, že ji s pronajímatelem (Městskou částí Praha 4) uzavřela firma [REDAKCE], která neměla právní subjektivitu ani způsobilost k právním úkonům, když ke dni uzavření smlouvy jako právnická osoba neexistovala. Vycházel přitom z obsahu písemné smlouvy.

Jak vyplývá z textu této smlouvy, je v jejím záhlaví jako nájemce uvedena [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE], zast. panem [REDAKCE]", v závěru je pak nad předepsaným označením "nájemce" umístěno razítko, v němž je uvedeno : "[REDAKCE], podnikatel, [REDAKCE]", a rukou psaný podpis [REDAKCE]. Toto rozdílné označení nájemce v jedné a téže smluvní listině nutně vyvolává pochybnosti o tom, kdo byl tímto účastníkem smlouvy. Ze samotného označení [REDAKCE] v záhlaví smlouvy není totiž zřejmé, zda jde o právnickou či fyzickou osobu, neboť pro obchodní jméno právnické či fyzické osoby, tj. název, pod nímž činí právní úkony

při své podnikatelské činnosti (§ 8 obch. zák.), bývá někdy v praxi nepřesně používáno označení "firma". Vada v označení osoby, která činí právní úkon, nezpůsobuje sama o sobě jeho neplatnost, pokud lze z celého obsahu písemného projevu vůle jeho výkladem (§ 35 odst.2 obč.zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, zjistit, kdo byl vedle vlastníka předmětného objektu účastníkem smlouvy. Odvolací soud však takto nepostupoval a nepřihlédl k celému obsahu smlouvy. Vzhledem k tomu, že neposoudil smlouvu jako celek, tedy i s ohledem na označení osoby nájemce v závěru předmětné smlouvy (razítko a podpis), nemůže jeho právní závěr z ní vyvozený obstát.

S dovolatelem však nelze souhlasit, pokud namítá, že subjekty smlouvy byly přesně specifikovány v dodatku k nájemní smlouvě, který byl k dovolání připojen. Uvedená listina je totiž označena datem 18.12.1995, přičemž napadený rozsudek odvolacího soudu byl vyhlášen dne 13.10.1995. Vzhledem k tomu, že pro rozsudek odvolacího soudu je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 211, § 154 odst.1 o.s.ř.), nelze odvolacímu soudu vytýkat pochybení a není možno k této nově uváděné skutečnosti a nově nabízenému důkazu ani v dovolacím řízení přihlédnout.

Dovolatel dále namítá, že smlouva nemusela mít písemnou formu a poukazuje přitom na předmět nájmu, který v daném případě představuje celý objekt včetně pozemku, zařízení a vybavení místností, z nichž část je užívána k trvalému bydlení, a dovozuje, že jde o smlouvu svého druhu, inomínátní.

Uvedená smlouva ze dne 30.12.1992 je označena jako smlouva nájemní. Nájemní smlouva je jako smluvní typ upravena s účinností od 1.1.1992 občanským zákoníkem v jeho ustanoveních §§ 663 a násl. Podle ust. § 663 obč.zák. nájemní smlouvou pronajímatel

přenechává za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval nebo z ní bral i užitky. Z uvedeného vyplývá, že k pojmovým znakům nájemní smlouvy patří přenechání užívání (brání užiteků) určité věci, dočasnost tohoto užívání a jeho úplatnost. Užívání (brání užiteků) věci je účelem a obsahem daného vztahu, a proto nájemní vztah logicky předpokládá existenci takového předmětu užívání (věci), který je podle své povahy a účelu schopen tento účel splnit.

Z důkazů provedených soudem prvního stupně, z nichž vycházel i odvolací soud, se podává, že předmětem smlouvy byl "objekt čp. [REDAKCE], včetně pozemku k.ú. [REDAKCE] sloužící jako bytovací zařízení včetně vybavení, inventáře a restauračního zařízení" (čl. I. smlouvy ze dne 30.12.1992), který byl přenecháván nájemci k užívání (brání užiteků) za úplatu a na dobu určitou (čl. I. a II. této smlouvy). Ze spisu se dále podává, že v daném objektu se nachází obytné místnosti, které jsou užívány fyzickými osobami zde trvale bydlícími, mezi nimi i žalovaným. Žalovaný uzavřel ohledně užívání místnosti v daném objektu dne 5.4.1989 s bývalým OPBH v Praze 4 "Dohodu o užívání místnosti v bytovacím zařízení", po předchozím rozhodnutí bývalého ONV Praha 4 ze dne 23.3.1989. Podle čl. I. a II. uvedené dohody uzavřené podle § 190 odst.2 obč. zák. (v tehdy platném znění) byl žalovanému přenechán do výlučného užívání jednolůžkový pokoj v buňce č.9 na dobu neurčitou.

Podle ust. § 190 odst.1 obč. zák. (ve znění platném do 31.12.1991) vzniklo občanovi rozhodnutím o přidělení obytné místnosti v zařízeních určených k trvalému bydlení vydaným příslušným orgánem právo na uzavření dohody o užívání místnosti. Právo osobního užívání místnosti vzniklo občanovi dohodou o odevzdání a převzetí místnosti do užívání (odst. 2 cit.ust.). Podle ust. § 871 odst.1 obč. zák. se právo osobního užívání

jiných obytných místností vzniklé podle dosavadních předpisů, trvající k 1.1.1992, tj. ke dni nabytí účinnosti zák.č.509/1991 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník, změnilo k uvedenému datu na nájem.

Z uvedeného vyplývá, že v projednávané věci je třeba zabývat se obsahem smlouvy ze dne 30.12.1992 i z pohledu výše uvedených zákonných ustanovení, tj. i otázkou, zda k místnostem nacházejícím se v daném objektu neexistovaly ke dni jejího uzavření nájemní práva jiných subjektů, a na základě toho posoudit význam této skutečnosti na platnost uvedené smlouvy. Odvolací soud se při posouzení platnosti předmětné smlouvy soustředil pouze na důvod upravený v ust. § 38 odst.1 obč. zák., a vzhledem k právnímu názoru, k němuž dospěl, se již dále věcí nezabýval.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst.2 písm.d/ o.s.ř.), dovolací soud je zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst.1, věta za středníkem, odst. 2 věta první o.s.ř.).

Vzhledem k důvodům zrušení napadeného rozhodnutí bylo předčasné zabývat se dalšími námitkami dovolatele týkajícími se povahy předmětné smlouvy a její formy.

Právní názor dovolacího soudu vyslovený v tomto rozhodnutí je závazný. V novém rozhodnutí rozhodne soud znovu i o nákladech řízení včetně řízení dovolacího (§ 243d odst.1 o.s.ř.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 10.dubna 1997

Předsedkyně senátu:
JUDr Marta Škárová