

Nad jedním rozhodnutím

aneb trocha teorie ani Krajský soud nezabije

Milan Pekárek*

Jeden by si myslel, že za dlouhá léta právnické a zejména pedagogické práce, při níž se především od studentů práv dozví ledacos, někdy i inspirativního či dokonce i poučného, ho již jen tak něco nepřekvapí. A tím méně od soudu, neboť přece „iura novit curia“. Tím méně od soudu odvolacího. Přesto se mi to nedávno stalo.

Předmětem řízení před soudem byla žaloba na určení existence nájemního vztahu k pozemku. Na počátku byla řádně uzavřená písemná nájemní smlouva. V katastrálním území, v němž se předmětný pozemek nacházel, však proběhly v roce 1998 pozemkové úpravy. V jejich průběhu nájemní vztah k původním pozemkům zanikl, protože zanikly samy tyto pozemky jako předmět nájmu. Nicméně nájemce bezprostředně po skončení pozemkových úprav začal užívat vlastníkově v pozemkových úpravách nově do vlastnictví přidělené pozemky. V tomto směru měl uživatel souhlas vlastníka. Ten jej vyjádřil ve svém písemném souhlasu s provedením pozemkových úprav adresovaném pozemkovému úřadu.

Nájemce nato předložil vlastníkově novou nájemní smlouvu. Přesněji řečeno nové v ní byly jen pozemky – ty, které vlastník v pozemkových úpravách obdržel od svého vlastnictví za své pozemky původní. Jinak se ob-

sah nájemní smlouvy nelišil od smlouvy předchozí, a to včetně nájemného. Toto nájemné odpovídalo nájemnému, které nájemce platil za pronajaté pozemky i všem ostatním vlastníkům. A právě nájemné bylo příčinou toho, proč vlastník návrh písemné smlouvy nepodepsal, ba dokonce jej nájemci nepodepsaný ani nevrátil. Namísto toho se k nájemci dostavil syn vlastníka a nájemci sdělil, že navržené nájemné je nízké, proto smlouvu nepodepsal a požadoval nájemné vyšší odpovídající nájemnému obvyklému v území, v němž vlastník trvale žil (bydlel). Zde je namístě uvést, že vlastník byl již v pokročilém věku, vážně nemocný a bydlel v obci vzdálené od lokality s předmětným pozemkem zhruba 80 km. Jeho syn, který začal jednat v této věci v jeho zastoupení pak měl své trvalé bydliště vzdálené od bydliště vlastníka i sídla nájemce zhruba 70 kilometrů. Do místa sídla nájemce jezdil nahodile vždy v souvislosti se svými podnikatelskými aktivitami v regionu, v němž sídlil nájemce.

Tento stav, kdy na jedné straně nájemce užíval zemědělský pozemek (vinici) vlastníka, každoročně mu posílal finanční částku odpovídající jak nájemnému navrženému v nepodepsaném písemném návrhu nájemní smlouvy, ale i nájemnému poskytovanému všem ostatním vlastníkům pozemků a na straně druhé vlastník uvedenou částku přijímal a užívání svého pozemku subjektem, který se považoval za nájemce akceptoval, trval od roku 1998 až do roku 2003. Zdůraznit je třeba i to, že návštěvy syna vlastníka u uživatele pozemku a jed-

* Doc. JUDr. Ing. Milan Pekárek, CSc., Katedra práva životního prostředí Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno.

nání o vyšším nájemném se v průběhu uvedené doby ještě několikrát opakovaly. Nikdy však ani během těchto návštěv, ani samostatně nebyl nájemce vyzván, aby užívání pozemku ukončil.

Situace se zásadně změnila v roce 2003. Tehdy vlastník pozemek prodal, o čemž dopisem z 1. července 2003 informoval i nájemce a vyzval jej, aby užívání pozemku ukončil. Ten již novému vlastníku sdělil, že se považuje za řádného nájemce předmětného pozemku, když jeho nájemní vztah vznikl konkludentně, t.j. souhlasným chováním se obou účastníků trvajícím řadu let, z něhož se nepochybně vůle ke vzniku tohoto vztahu dá odvodit. Současně ve svém stanovisku uvedl, že je ochoten uvedenou výzvu k ukončení užívání pozemku považovat za výpověď z nájmu a ukončit užívání k 1. říjnu následujícího roku.

Protože však nový vlastník namítal neexistenci nájemního vztahu dosavadního uživatele pozemku a sám začal na pozemku hospodařit okamžitě po nabytí vlastnictví a tím zabránil v jeho užívání dosavadnímu uživateli, obrátil se dosavadní uživatel na soud s žalobou na určení existence jeho nájemního vztahu.

Soud 1. stupně v provedeném řízení vyslechl řadu svědků, a to jak pracovníky žalobce (dosavadního uživatele), kteří jednání s vlastníkem pozemku případně s jeho synem vedli, tak jeho syna. Bohužel již nemohl vyslechnout samotného původního vlastníka pozemku, protože ten mezitím zemřel. Soud žalobě vyhověl a existenci nájemního vztahu potvrdil. Svě rozhodnutí založil právě na výše popsaném a svědky, včetně syna původního vlastníka potvrzeném téměř 5 let trvajícím užíváním pozemku žalobcem, během něhož se obě strany chovaly tak, že z tohoto chování bylo možno dovodit vůli nájemní vztah k předmětnému pozemku mít. Opět je třeba v této souvislosti připomenout, že vlastník žil v obci desítky kilometrů vzdálené, byl v pokročilém věku a zdravotním stavu natolik špatném, že do místa, kde se jeho pozemek nemohl cestovat, natož pozemek obdělávat. Až do roku 2003 nikdy nedal najevo, že si toto užívání nepřeje, ani že by měl pozemek užívat někdo jiný. Neučinil to ani prostřednictvím svého syna.

Proti rozsudku soudu 1. stupně podal odvolání žalovaný, t.j. nový vlastník pozemku. Hlavním jeho odvolacím důvodem bylo tvrzení, že ohledně předmětného pozemku nebyla mezi původním vlastníkem a žalobcem (uživatelé pozemku) uzavřena žádná nájemní smlouva, a to ani konkludentně, když nebylo v řízení prokázáno, že by původní vlastník s užíváním pozemku žalobcem souhlasil, ale že mu naopak 1. 7. 2003 zaslal dopis, v němž jej informoval o tom, že zjistil, že tento pozemek užívá. Dále argumentoval tím, že pokud vlastník od žalobce přijímal platby, nebylo zřejmé, z jakého titulu jsou zaslány, neboť na nich nebylo uvedeno, že se jedná o nájemné, a to v situaci, kdy vlastník měl vůči uživateli nevypořádané nároky z majetkových podílů.

Odvolací soud v odvolacím řízení znovu vyslechl jako svědka syna původního vlastníka (jak jsem již

shora uvedl, původní vlastník mezitím zemřel) a dospěl k opačnému závěru než soud prvního stupně a svým rozhodnutím rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba zamítá. Toto rozhodnutí opřel především o výpověď zmíněného svědka-syna původního vlastníka učiněnou před odvolacím soudem. Ten oproti řízení před soudem 1. stupně svou výpověď v odvolacím řízení pozměnil. Ve své výpovědi před soudem 1. stupně mj. uvedl: „Vím, že otec dostával od žalobce nájemné, přičemž novou smlouvu jsme odmítli podepsat z toho důvodu, že jsme nesouhlasili s výší ceny za nájem, která nám byla navržena...“ „...Užívání pozemku za drůbežárnou (jde o předmětný pozemek – pozn. autora) jsem nezakázal, věděl jsem, že je užíván, nesouhlasil jsem však s výší nájmu ohledně které jsem předal ... protinávrh, ...který nebyl přijat“. Do roku 2003 jsme žádné kroky k vyklizení pozemku nepodnikli.“¹ Svědek potvrdil i pravost podpisu jeho otce na souhlasu s pozemkovými úpravami, v němž mj. souhlasí i s tím, aby po pozemkových úpravách žalobce užíval i nový pozemek. Před odvolacím soudem však svědek vypověděl, že „...ohledně uzavření nájemní smlouvy se žalobcem jménem svého otce ...několikrát v průběhu let 1998–2003 jednal. Ze strany žalobce (uživatele pozemku) byla předložena písemná nájemní smlouva s určitou výší nájmu, se kterou však vlastník nesouhlasil a nabídl žalobci uzavření jiné smlouvy s jinou výší nájmu, která kromě jiného zohledňovala valorizaci. Žalobce však nebyl ochoten na tuto výší nájmu přistoupit, trval na svých podmínkách s tím že stejný nájem platí i ostatním vlastníkům. Zda otec dostával za užívání pozemku nějaké platby nebylo svědkovi známo, žádné doklady již o tom nenašel, avšak vzpomínal si, že si matka stěžovala, že za ni nikdo neplatí daň a pozemek užívá. Svou odlišnou výpověď vysvětlil tím, že tehdy to považoval za povrchní záležitost, všechny materiály dohledával až poté, kdy dostal předvolání od krajského soudu.“²

Z obou citací je zřejmé, že výpověď svědka, byť pozměněná, se od původní jeho výpovědi v podstatě liší jen tím, že před odvolacím soudem si svědek nevzpomínal na to, zda otec za užívání pozemku dostával nájemné. Naopak ale potvrzuje skutečnost, že pět let trvalo užívání pozemku uživatelem (žalobcem) a že se tak dělo s vědomím nejen svědka, ale i jeho otce – původního vlastníka, v jejímž zastoupení několikrát s uživatelem v průběhu oněch 5 let svědek jednal o výší nájemného. Ani před odvolacím soudem nezpochybnil tu část své výpovědi před soudem 1. stupně, kde hovoří o tom, že nikdy v průběhu těchto let užívání pozemku nezakázal ani nepodnikl kroky k vyklizení.

¹ Citace je z protokolu z jednání okresního soudu zachycujícího výpověď uvedeného svědka.

² Citováno z odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Brně.

V této souvislosti dodáváme, že žalobce předložil nejen důkazy o zasílaných částkách nájemného, ale i o tom, že platil i daň z pozemků.

Přesto odvolací soud především na základě této výpovědi zvrátil rozsudek soudu 1. stupně. Zcela ignoroval pětileté trvání užívacího vztahu. Jestliže i shora uvedený svědek potvrdil, že tento vztah po celou dobu trval nejen s jeho vědomím, ale i svědomím vlastníka, co jiného než souhlas s existencí tohoto vztahu lze z této skutečnosti dovodit? Navíc i ze skutečnosti, že posílanou úplatu za toto užívání vlastník nikdy nevrátil, i když s její výší nesouhlasil? Již způsob, jakým soud posuzoval zjištěný skutkový stav a hodnotil provedené důkazy stojí za pozornost. Odvolací soud z nesouhlasu s výší nájemného dovodil nesouhlas s uzavřením smlouvy. Tato extenzivní interpretace zjištěných skutečností, resp. toto zaměňování skutečně zjištěného s tím, co svědek vypověděl, je přinejmenším hrubým porušením procesních pravidel týkajících se hodnocení důkazů.

Ještě mnohem větší pozornost ze strany čtenáře si zaslouží právní argumentace soudu, o níž opírá svůj závěr o neuzavření nájemní smlouvy. Odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí nejprve cituje § 43a a násl. OZ a připomíná tak, v kterém okamžiku dochází k uzavření smlouvy. Zdůrazňuje, že se tak děje v okamžiku, kdy se projev souhlasu s obsahem smlouvy dojde navrhovateli. Ze skutečnosti, že vlastník nesouhlasil s částí smlouvy pojednávající o výši nájemného pak soud dovozuje, že k uzavření nájemní smlouvy nemohlo dojít. Dovolává se v této souvislosti i ustanovení § 663 OZ, které vymezuje nájemní smlouvu tak, že „...pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral užítky. Nutnou náležitostí nájemní smlouvy je tedy její úplatnost, přičemž ve smyslu ustanovení § 671 odst. 1 o.s.ř. je nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy.“³

Pochybení odvolacího soudu spočívá v tom, že sice odkazuje na správná ustanovení občanského zákoníku, ale nesprávně je interpretuje. A co je zcela evidentní, plete si pojmové znaky nájemního vztahu s podstatnými (esenciálními) náležitostmi nájemní smlouvy.⁴

Zatímco podstatnými znaky nájemního vztahu jsou jeho odvozenost od práva vlastnického, jeho dočasnost a úplatnost, podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy, jimi jsou – vymezení účastníků, vymezení předmětu (objektu) nájmu a projev vůle účastníků, z něhož je patrné, jaký vztah chtějí účastníci uzavřít.

Úplatnost je tedy pojmovým znakem nájemního vztahu, který jej odlišuje od výpůjčky, rozhodně však ujednání o nájemném není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy. Jestliže z obsahu smlouvy bude zřejmé, že vůle účastníků směřovala k uzavření nájemní smlouvy, t.j. ke vzniku úplatného užívacího vztahu, smlouva bude platná i v případě, že o nájemném v ní nebude ani zmínka. Na takovou situaci pamatuje občanský zákoník dispozitivní normou v § 671 odst. 2, která nastupuje vždy, když nájemné nestanoví zvláštní předpis nebo smlouva. V daném případě na úplatnost užívacího vztahu bylo možno jednoznačně usoudit jednak již se samotného písemného návrhu na uvaření nájemního vztahu, a v dalším průběhu jeho realizace jednak ze skutečnosti, že vlastník si částky odpovídající nájemnému uvedenému v návrhu nájemní smlouvy po celou dobu trvání tohoto vztahu ponechával. Je pravda, že měl vůči uživateli nevypořádaný nárok na „majetkový podíl z transformace, ale ohledně jeho vypořádání s ním měl uzavřenou smlouvu, podle které k jeho vypořádání mělo dojít až při ukončení nájmu. Především však syn původního vlastníka pozemku před soudem 1. stupně vypověděl, že „ví, že otec dostával od žalobce nájemné...“. Na tom nic nemění ani skutečnost, že před odvolacím soudem tentýž svědek změnil svou výpověď v tomto směru tak, že „o tom, zda otec dostával za užívání pozemku nějaké platby nebylo svědkovi známo, žádné doklady již o tom nenašel“. Tato výpověď se sice od jeho původní výpovědi liší, nelze však učinit jednoznačný závěr, tak jak jej učinil odvolací soud, že původní výpověď popírá. Navíc se odvolací soud spokojil s vysvětlením tohoto rozporu spočívající na pouhém konstatování svědka, že „tehdy (rozuměj před soudem 1. stupně – pozn. autora) to považoval za povrchní záležitost“. Připomínám, že svědek byl před výpovědí soudem řádně poučen podle ust. § 126 o. s. ř.

Jestliže tedy v daném případě chování obou stran vztahu, jehož obsahem bylo užívání předmětného pozemku za podmínek, které oba respektovali po dobu pěti roků s jedinou výhradou, kterou byla výše nájemného, pak vzhledem k tomu, že shoda na výši nájemného není podstatnou náležitostí uzavření nájemní smlouvy souhlasným chováním se obou účastníků (konkludentně), je zřejmé a zcela nepochybné, že v daném případě nájemní vztah vznikl.

Nedostatek shody vůle v otázce výše nájemného pak v dané situaci řeší ust. § 671 odst. 1, které zakládá vlastníkovu nárok na nájemné ve výši nájemného obvyklého s případným použitím ust. § 22 odst. 9 zákona 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které stanoví spodní hranici obvyklého nájemného u pozemků náležejících do zemědělského půdního na částku odpovídající 1 % z ceny pozemku.

³ Citováno z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu.

⁴ Pro případ, že tento příspěvek bude číst i osoba právní teorie neznalá dodávám, že podstatnou náležitostí smlouvy, resp. právního úkonu je taková jeho náležitost, jejíž absence ve smlouvě (právním úkonu) má za následek, že k uzavření smlouvy vlastně vůbec nedojde (smlouva neexistuje).

Jak jsem již naznačil výše, odvolací soud v podobě trojčlenného senátu, na rozdíl od soudu 1. stupně reprezentovaném soudcem jedním, zcela evidentně nepochopil to, co se na právnických fakultách nekompromisně vyžaduje již u postupové zkoušky z pozemkového, případně občanského práva – rozdíl mezi základními znaky nájemního vztahu a podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy k pozemku. Mám právo požadovat po studentu práv něco, co nezná ani krajský soud?

Anotace

V článku autor na příkladu z praxe vysvětluje rozdíl mezi pojmovými znaky nájemního vztahu a podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy, v němž často nemají

jasno nejen studenti právnických fakult, ale i praktičtí právníci včetně soudců. Přitom jde o případy vyskytující se poměrně často, a proto si pozornost a vysvětlení zaslouží.

Summary

The practical example is used by author to clarify the difference between specific characteristics of lessor – lessee relationship and essential elements of a contract of lease. This issue deserves attention and clarification, because these cases are quite frequent and the difference is not understood not only by law students, but also lawyers and judges.