

17. 3. 2010

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K platnosti smlouvy o nájmu nezkolaudovaných nebytových prostor

Nejvyšší soud ČR byl v nedávné době opět postaven před otázku, zda je možné platně uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor dříve, než bude pro tyto prostory vydáno kolaudační rozhodnutí. Jeho závěry mohou vyznít překvapivě, a proto bych na ně rád upozornil a pokusil se s nimi polemizovat.

C/M/S/ Cameron McKenna v.o.s.

Připomeňme nejprve, že až do novelizace zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, která nabyla účinnosti dne 18.10.2005, byla situace poměrně jasná: pronajímání nebytových prostor bylo v souladu s § 3 odst. 2 zákona vázáno na účel, ke kterému byly v kolaudačním rozhodnutí určeny. Judikatura (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2004, sp.zn. 26 Cdo 1775/2002) dovozovala, že nezkolaudované nebytové prostory nemohou být platně pronajaty. V roce 2005 však byla přijata novela zákona, která předmětný § 3 odst. 2 zákona vypustila; podle důvodové zprávy se tak stalo proto, že toto ustanovení bylo duplicitní vůči povinnostem ukládaným stavebním zákonem. Ten se pronajímáním nemovitostí přímo nezabývá a na existenci kolaudačního rozhodnutí váže pouze jejich užívání. Mohlo by se tak zdát, že pokud dojde nejprve k uzavření nájemní smlouvy, poté k interakci se stavebním úřadem a následně k započetí užívání prostor, je takový postup v pořádku.

V případě sp.zn. 26 Cdo 3714/2008 byl Nejvyšší soud ČR postaven před úkol posoudit platnost a trvání smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 08.09.2000, kterou byly nájemci předány do užívání prostory části jednoho pražského obchodního centra v podobě hrubé stavby. Místnosti byly z iniciativy nájemce vnitřně vybaveny a zkolaudovány, poté je začal užívat jako knihkupectví. Placení nájemného bylo přitom sjednáno tak, aby za období, kdy prostory objektivně nemohly být užívány, žádné plnění pronajímateli poskytnuto nebylo. Jak už to v případech neplatnosti právních úkonů bývá, „vzpomněl“ si na ni pronajímatel, teprve když nastal spor o ukončení nájemního vztahu.

Zatímco soudy nižších stupňů na předmětné smlouvy neshledaly nic závadného, Nejvyšší soud ČR vyslovil názor o její neplatnosti pro rozpor se zákonem. Část jeho odůvodnění přitom spočívá právě na dnes již zrušeném ustanovení § 3 odst. 2 zákona. Z této argumentace však vyčnívají některé formulace, z nichž je patrné, že problém se podle Nejvyššího soudu nachází ještě hlouběji: nižší soudy podle něj měly řešit (a neřešily) otázku, zda předmětné prostory vůbec byly nebytovými prostory ve smyslu definice uvedené v § 1 písm. a/ zákona č. [116/1990](#) Sb.

Z rozhodnutí tak jinými slovy vyplývá, že „zakopaný pes“ v popsaném sporu se neskrývá pod dnes již neúčinným ustanovením § 3 odst. 2 zákona, nýbrž že nebytové prostory musí být podle právního názoru Nejvyššího soudu nejprve zkolaudovány, aby je vůbec bylo možné považovat za způsobilý předmět smlouvy o nájmu nebytových prostor; že v kontextu zákona č. [116/1990](#) Sb. nejsou nezkolaudované nebytové prostory nebytovými prostory.

Nejvyšší soud podle mého názoru ve svém rozhodování zcela přehlédl, že institut absolutní neplatnosti právního úkonu je konstrukcí, která svou povahou do oblasti soukromého práva příliš nezapadá a měla by proto být využívána jen ve zvlášť odůvodněných případech. Její uplatnění si dovedu představit v situaci, kdy právní úkon „útočí“ na veřejný zájem nebo se očividně přičí dobrým mravům. Tak je nezpochybnitelné, že smyslem nájemního vztahu je přenechání věci k užívání a že podmínkou nutnou k zahájení užívání nemovitosti je existence kolaudačního rozhodnutí. Užívání nezkolaudovaných prostorů není přípustné a ani žádoucí; o to se však napadená dohoda ani v nejmenším nesnažila. Jejím smyslem nebylo nic jiného než odlišné uspořádání vzájemných vztahů smluvních stran, které ve svém důsledku na veřejnoprávním požadavku kolaudace nemovitostí před jejich užíváním nic nezměnilo.

Karta absolutní neplatnosti má přitom i svůj morální aspekt: i výše uvedený případ ukazuje, že když na ni budeme hrát, může nám pomoci pohodlně „vyklouznout“ ze smluvního vztahu, do kterého jsme kdysi dobrovolně vstoupili, nyní však přestal vyhovovat našim zájmům. Nezbyvá než zopakovat, že při posuzování neplatnosti soukromoprávních úkonů by se víc než formalistické bazírování na přesném dodržování dikce zákona hodil restriktivnější přístup kladoucí důraz na smluvní volnost a dodržování přijatých závazků. Ve smyslu nastíněných úvah lze poukázat i na judikaturu Ústavního soudu, jejíž podstatu vystihuje citace z nálezu sp.zn. II. ÚS 87/04: „V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady "pacta sunt servanda" (smlouvy se musí dodržovat).“ Zda by výše uvedený rozsudek prošel tímto sítem či zda má popisovaný případ i ústavněprávní dimenzi, se lze jen dohadovat.

Domnívám se proto, že argumentace, kterou ve výše nastíněném případě použil odvolací soud a která při posuzování způsobilosti nemovitosti k pronajmutí akcentuje okamžik, kdy se tato stane samostatnou věcí v právním smyslu a může tedy být předmětem občanskoprávních vztahů, je v prostoru soukromého práva v demokratické zemi více namístě.

Jsem přesvědčen, že Nejvyšší soud ČR ve většině případů bravurně zvládá svůj úkol interpretovat právní normy a sjednocovat judikaturu. I přesto mu praxe mnohdy vyčítá, že se některými svými rozhodnutími vzdaluje realitě obchodního styku, a obchodní smlouvy se hemží rozhodčími doložkami. Pokud by Nejvyšší soud ČR vedle zákonných ustanovení více ctil i projevy smluvní svobody, mohl by tak svou reputaci ještě zlepšit.

Jakub Tomšej

[CMS Cameron McKenna v.o.s.](#)

Na Poříčí 1079/3a
110 00 Praha 1

Tel: +420 296 798 808

Fax: +420 221 098 000

Email: jakub.tomsej@cms-cmck.com

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)