28. 1. 2003

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

Konec smluvního přímusu v zákoně o nájmu nebytových prostor

Pokud si podobné otázky budeme klást v souvislosti se zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dojdeme k závěru, že jejich zodpovězení je prakticky nemožné. Okruh osob, kterým může existence smluvního přímusu způsobit problémy, je totiž velice široký a stejně tak i množinu možných potenciálních pozitivních nebo negativních účinků je možné jen stěží vymezit.

To, že problematika nájmu nebytových prostor je upravena zvláštním zákonem stojícím mimo občanský zákoník, dává tušit, že úmyslem zákonodárce v tomto případě bylo zřejmě zdůraznit společenský význam těchto právních vztahů a jejich specifickou povahu. Skutečnost, že řada nebytových prostor slouží k uspokojování veřejných potřeb pak vedla k tomu, že civilistický institut nájmu získal i mnohé prvky veřejnoprávní, zejména pak takové, v jejichž důsledku docházelo k omezení soukromoprávní smluvní volnosti stran. Skupinou kontraktačních práv, která byla v těchto souvislostech nejvíce omezena, jsou takzvané základní kontraktační svobody – zejména pak svoboda kontrahovat (nekontrahovat) a svoboda volby kontrahenta.

Zásadní posuny v materii právního řádu Československa a později ČR, jejichž cílem bylo nastolení svobodných tržních mechanismů, vedly s postupem času ke zrušení téměř všech případů výskytu institutů, které právní věda označuje jako smluvní přímus. Jedná se o institut, který, jak bylo zmíněno v předchozím odstavci, omezuje kontraktační svobodu subjektu v soukromoprávních vztazích a dává jinému subjektu možnost druhého kontrahenta donutit k určitému jednání – typicky k uzavření nebo vypovězení smlouvy.

Veřejná potřeba je k instalaci smluvního přímusu do typicky civilistických právních mechanismů dobrým důvodem. Otázkou samozřejmě zůstává, jak dobře zákonodárce zvládne úlohu „napasovat“ přímus tak, aby sloužil veřejným potřebám, přitom ale nepůsobil škody v systému soukromého práva jako celku. Typickým příkladem vhodně zvolené aplikace smluvního přímusu, jsou právní vztahy vznikající v souvislosti s výkupem energie z ekologických zdrojů. Vhodnost použití tohoto institutu lze dokumentovat zodpovězením několika základních otázek:

Komu zasahuje do práv: distributorům el. energie
Jak se projevuje zásah do práv v hospodaření: minimálně
Cui bono: ekologie, provozovatelé ekologických zdrojů

Pokud si podobné otázky budeme klást v souvislosti se zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dojdeme k závěru, že jejich zodpovězení je prakticky nemožné. Okruh osob, kterým může existence smluvního přímusu způsobit problémy, je totiž velice široký a stejně tak i množinu možných potenciálních pozitivních nebo negativních účinků je možné jen stěží vymezit.

Právě obecná neurčitost účinků smluvního přímusu v nájemních vztazích k nebytovým prostorám zřejmě vedla zákonodárce k tomu, že zde byl zákonem 522/2002 Sb. tento institut zrušen - konkrétně byla zrušena ustanovení § 3 odst. 3 věty druhé, § 4, § 11 a § 15 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. Kromě smluvního přímusu (§ 4, věta první) tak ze zákona s účinností od 31.12. 2002 „zmizely“ i další navazující instituty, tedy institut souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy a výpovědí (§ 4 věta druhá resp. § 15 odst. 2), nucená výpověď (§ 11) a omezení platnosti nájemní smlouvy (§ 3 odst. 3 věta

druhá).

Od 31.12. tedy pronajímatelé nebytových prostor nejsou ve svých svobodách kontrahovat omezeni, jak tomu bylo doposud. Na hodnocení toho, zda se opuštění zmíněných veřejnoprávních prvků v praxi projevilo pozitivně či negativně, je ještě brzy. Pokud se budeme ptát po tom, komu „narovnání“ institutu nájmu nebytových prostor usnadní život, odpověď je snadná – kromě pronajímatelů to budou i obecní respektive městské úřady, jimž odpadne část jejich agendy. Negativní projevy lze však odhadovat jen velmi ztěží. Nelze samozřejmě vyloučit, že v konkrétních případech povede neexistence zmíněných ochranných institutů ke škodám na věcech veřejného zájmu - to, zda tyto škody budou jen obligátním lítáním třísek při kácení lesa, ukáže ale každopádně až čas. Osobně se přitom domnívám, že „čištění“ soukromého práva od reliktů dřívějšího společenského systému je navýsost potřebnou nicméně rovněž velice citlivou záležitostí zasluhující si zvláštní pozornost.

Mgr. Radim Polčák
právník Odboru legislativního a právního KrÚ JMK

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?