13. 9. 2011

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

Zamyšlení nad praktickými dopady jednoho rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR

Velmi záhy po listopadových společenských změnách roku 1989 byl tehdejším Federálním shromážděním České a Slovenské Federativní Republiky přijat zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 116/1990 Sb. (dále jen „ZNNP“). ZNPP nabyl účinnosti 1. května 1990 a za dobu více než dvacetiletého trvání své účinnosti byl poměrně sporadicky (celkem sedmkrát) novelizován. Přinejmenším tři z těchto novelizací je možné považovat za podstatnější. Z pohledu rozsahu se za největší novelizaci považuje změna provedená zákonem č. 360/2005 Sb., která je v pořadí dosud poslední novelizací a vzhledem k předpokládanému přijetí rekodifikovaného občanského zákoníku, jež by měl ZNNP v plném rozsahu nahradit, zřejmě i poslední.

Z pohledu jeho postavení je ZNNP zvláštním zákonem k současnému občanskému zákoníku - zákonu č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tedy jeho použití má mít ve vztahu k obecné úpravě nájmu v ustanovení § 663 - § 684 OZ vždy přednost. Z legislativně technického pohledu považuje autor za poměrně kuriózní způsob, jakým je provedeno provázání obou předpisů, totiž formou odkazu v ustanovení § 720 OZ (*„Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem*“), když předmětem oddílu sedmého hlavy sedmé (nájemní vztahy) části osmé (závazkové právo) OZ, která je systematicky zařazena mezi ostatní zvláštní ustanovení k obecným ustanovením k nájemním vztahům - podnájem bytu (hlava šestá) a zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých (hlava osmá), je právě a pouze shora zmiňované ustanovení § 720 (tj. zákonný odkaz).

Důvody, které zákonodárce vedly k tomuto netradičnímu řešení, zůstaly autorovi tohoto příspěvku, i přes rešerše provedené v různých pramenech, neznámé. Občasně tradované zdůvodnění *„nedostatkem volných paragrafových čísel“* považuje autor za nepravděpodobné, neboť právě shora popisovaná konstrukce byla, v její současné podobě, do OZ zařazena jeho velkou novelou – zákonem č. 509/1991 Sb., kterou s účinností od 1.1.1992 došlo mj. ke komplexnímu přepracování úpravy závazkových vztahů v občanskoprávním kodexu. Nadto již v té době zůstala v souvislosti s danou rozsáhlou změnou neobsazena ustanovení § 152 - § 414, a pokud se vyskytl problém *„nedostatku volných paragrafových čísel“*, již tenkrát byl řešen formou přidání písmena za určité paragrafové číslo (např. § 151a - § 151v). Jako pravděpodobnější vysvětlení se tak spíše jeví nechuť rušit poměrně nedávno přijatý ZNNP, ačkoli z pohledu rozsahu tohoto předpisu a jeho poněkud sporné právní kvality by se určitě nejednalo o nic neproveditelného. Ve srovnání s tím je třeba uvést např. přechodnou novelizaci zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, zákonem č. 103/1990 Sb., kterou byla s účinností od 1.5.1990 do 31.12.1991 (tj. do nabytí účinnosti současného obchodního

zákoníku zákona č. 513/1991 Sb.) provedena dočasná úprava obchodních společností (mimo akciových společností) v tehdejším československém právu. Dalším důvodem tedy může být i odložení začlenění problematiky nájmu a podnájmu nebytových prostor přímo do OZ z důvodu práce na jiných zákonech (např. obchodním zákoníku) a novelizacích, jež nesnesly odkladu.

Obecné otázky stanovení výše nájemného

Stanovení výše nájemného je, na rozdíl od obecné úpravy nájmu v OZ, jednou z podstatných náležitostí smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Podle původní dikce ustanovení § 3 odst. 3 ZNNP musela smlouva o nájmu nebytových prostor obsahovat, mj.: *„výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby*".

Již po letmém srovnání s mnohem volnější obecnou úpravou v ustanovení § 663 a § 671 odst. 1 OZ (*„Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy…*") je zřejmé, že i původní právní úprava smlouvy o nájmu nebytových prostor byla v daném ohledu koncipována poněkud přísněji.

Logiku v tomto dvojím přístupu zákonodárce autor příliš nespatřuje, neboť zatímco smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá vždy, pokud je pronajímán pouze určitý prostor vyhovující definici uvedené v ust. § 1 ZNNP. Pokud by byla nájemci pronajata celá budova (obsahující daný nebytový prostor i jiné prostory), pak by se podle konstantní judikatury tato smlouva řídila režimem obecné nájemní smlouvy podle § 663 - § 684 OZ.

Pokud by tedy z nějakého důvodu smluvní strany ve smlouvě o nájmu nebytových prostor neuvedly výši nájemného (pozn. - popř. způsob jejího určení, jak vyplývá ze současného znění § 3 ZNNP), pak by taková smlouva musela být vždy absolutně neplatná. Nicméně pokud by se téhož smluvní strany *„dopustily*" v nájemní smlouvě, jejímž předmětem by byl pronájem nemovitosti jako celku (třeba budovy, ve které se nachází daný nebytový prostor), shora uváděné následky absolutní neplatnosti by to bez dalšího zřejmě nezpůsobilo. Podle některých právních názorů totiž k vyjádření úplatnosti, jakožto pojmového znaku nájemní smlouvy, postačuje i pouhé označení smlouvy v nadpisu jako nájemní smlouvy (pozn. – bylo by však třeba vždy zkoumat celý obsah smlouvy z pohledu, zda se v něm výslovně nestanoví či z něj jinak nevyplývá, že úmyslem smluvních stran bylo zřídit právo bezúplatného užívání).

Je otázkou, zda shora uvedené závěry učinit, i pokud jde o další prvky vyjadřující neformálnost obecné úpravy nájemní smlouvy, např. možnost úhrady nájemného naturálním plněním (která se obecně připouští, a to i přesto, že v ustanovení § 671 odst. 1 OZ je stanovena povinnost *„nájemce platit nájemné podle smlouvy*"). Autor se domnívá, že zřejmě by tyto závěry měly platit i v daném ohledu, resp. že je zde, s ohledem na nedostatek dostupné judikatury, přinejmenším nutné dbát *„zvýšené míry opatrnosti*".

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci 1 Odon 98/97

Důvodem, proč je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 1 Odon 98/97 z dubna 1998 nutno považovat za přelomové (nicméně k obdobným závěrům dospěl ve srovnatelné věci 11 Cmo 29/96 Vrchní soud v Praze již v roce 1996), je posouzení smluvní konstrukce, kdy jsou v platbách nájemného zahrnuty i úplaty za služby poskytované v souvislosti s nájmem; jinak řečeno – nájemce platil pronajímateli za všechna sjednaná plnění související s nájmem jednu (paušální) částku. Z pohledu administrace jde o řešení jednoznačně praktické, nadto obecně ani nesměřující v neprospěch nájemce (neboť výše plateb za energie a média bude v průběhu času bezesporu převyšovat inflaci, což ovšem bylo možné predikovat už v době vydání rozhodnutí).

Pro úplnost je třeba dodat, že stanovení výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem nebylo podle původního znění § 3 ZNNP považováno za podstatnou náležitost smlouvy o nájmu nebytových prostor, jejíž absence by ve smyslu ustanovení § 3 odst. 4 ZNNP (v tehdejším znění) způsobovala absolutní neplatnost daného právního úkonu. Jak již bylo shora naznačeno, takovými náležitostmi byly: *„předmět a účel nájmu, výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, doba, na kterou se nájem uzavírá*“ (§ 3 odst. 3 ZNNP v tehdejším znění).

Nejvyšší soud ČR ve shora uvedeném rozhodnutí uzavřel, resp. potvrdil právní závěr odvolacího soudu, že *„je-li „nájemné“ sjednáno pevnou částkou za jednotku plochy, s tím, že v této částce je zahrnuta úhrada za elektrickou energii, vodné a stočné, teplo, strážní službu, pojištění a úklid bez rozlišení (uvedení) částky přestavující nájemné a dalších částek představujících úhradu za energie a další služby, je nutné dospět k závěru, že takováto smlouva nemá stanovené náležitosti, neboť v ní zejména určena výše nájemného, a proto je absolutně neplatná*“.

Ze shora citované právní věty je zjevné, že obsah pojmu *„nájemné*“ vykládal Nejvyšší soud ČR restriktivně, tzn. výlučně jako úplatu za právo užívat nebytové prostory. Z pohledu doktrinální teorie jde o výklad formálně nepochybně správný.

Z pohledu hodnocení praktických dopadů shora uvedeného právního závěru se však nelze ubránit otázce, zda takto přísně provedená formální kategorizace jednotlivých plateb souvisejících s nájmem nebyla přece jen poněkud samoúčelná. Jinak řečeno – zda by situace, pokud Nejvyšší soud ČR dospěl k opačnému závěru, vedla v praxi k neřešitelným problémům či ohrožením něčích zájmů, které je nutno právem chránit. Autor se nedomnívá, že by tomu tak bylo.

Autor je toho názoru, že praktické důsledky shora uvedeného rozhodnutí byly fatální. Nedlouho poté, co dané rozhodnutí vešlo v obecnější známost, se autor účastnil due diligence rozsáhlého balíku smluv o nájmu nebytových prostor. Výsledky byly alarmující, neboť takřka ve 100% bylo nájemné sjednáno způsobem, který byl v daném rozhodnutí shledán nepřípustným.

Autor poté zaznamenal i celou řadu pokusů konvalidovat absolutně neplatnou nájemní smlouvu formou uzavření dodatku, ve kterém byly jednoduše odděleny platby nájemného a platby za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem. Dlužno ovšem podotknout, že takový způsob řešení nemůže vést ke zhojení vady způsobující neplatnost určité smlouvy, jež nastala od samotného počátku (smlouva nikdy nevznikla a logicky nemůže vzniknout ani dodatečně, popř. i se zpětnými účinky). Nejvyšší soud ČR se touto otázkou v případě neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor zabýval např. v rozhodnutí ve věci 32 Cdo 4051/2008 (nicméně s odkazem na obvykle tradované rozhodnutí 22 Cdo 910/98). V praxi tedy nezbývalo, než uzavřít zcela novou nájemní smlouvu a vypořádat bezdůvodné obohacení z dřívější neplatné smlouvy.

Pro úplnost je nutné zmínit, že doposud poslední novela ZNNP (zákonem č. 260/2005 Sb.) přinesla i celkové přepracování § 3 ZNNP do současné podoby, kdy se mezi podstatné náležitosti smlouvy o nájmu nebytových prostor, mimo určení výše nájemného (nebo způsobu jeho určení) řadí i určení výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (nebo způsob jejího určení). Ačkoli v důvodové zprávě k dané novele (sněmovní tisk č. 875 ve 4. volebním období 2002-2006) není výslovně uvedeno, je vcelku zřejmé, že tímto postupem zákonodárce reflektoval i shora uvedený závěr Nejvyššího soudu ČR, vzhledem k tomu, že se nepodařilo (alespoň podle praktických poznatků autora) dostat daný právní závěr do povědomí široké veřejnosti. Je tedy otázkou, zda zákonodárce neměl v provedené novelizaci spíše zvolit opačný přístup k řešení vzniklého problému, a to výslovně umožnit zahrnutí plateb *„za služby*“ do nájemného (včetně přijetí takové novely o mnoho let dříve, než v roce 2005).

Forma, jakou zákonodárce zvolil ohledně uzákonění nutnosti odlišení plateb nájemného a plateb *„za*

služby“, však vyvolala nové otázky s nejednoznačnými závěry: Pokud se určení výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (nebo způsob jejího určení) v § 3 ZNNP považuje za podstatnou náležitost smlouvy o nájmu nebytových prostor, znamená to, že *„nějaká“* služba, byť i za symbolickou úhradu, musí být vždy poskytována? Je možné výslovně sjednat, že nebudou poskytovány žádné *„služby“*, popř. sjednat, že *„(specifikované) služby, jež budou poskytovány v souvislosti s nájmem, nebude účtována žádná úplata“*?

Praktický dopad dané novely, má-li jej autor na základě svých praktických poznatků hodnotit, je sporný. Je zřejmé, že pokud je v praxi smlouva o nájmu nebytových prostor koncipována nebo připomínkována právníkem, pak s vysokou pravděpodobností bude obsahovat rozlišení plateb nájemného a plateb za služby (avšak tak tomu bylo ve valné většině případů i před přijetím dané novely). Vzhledem k praktickému širokému užití smlouvy o nájmu nebytových prostor je však stále nezanedbatelná část z celkového počtu připravována a uzavírána laickou veřejností bez účasti právníků, a zde je patrno, že i přes značnou dobu, která uplynula od vydání rozhodnutí ve věci 1 Odon 98/97 (na něž je pravidelně odkazováno i v novějších rozhodnutích Nejvyššího soudu ČR – např. ve věci 26 Cdo 2527/2009, 32 Cdo 4051/2008), se stále nepodařilo vstoupit shora uvedenému nutnému rozlišování plateb podle jejich druhu do podvědomí široké veřejnosti.

Závěrem

Důvodem pro sepsání tohoto příspěvku zcela jistě nebyl *„objev zajímavého judikátu“* ze strany autora tohoto příspěvku, neboť jde o rozhodnutí v řadách odborné veřejnosti nepochybně (a již dlouho) dobře známé.

Na shora popisovaném případě se autor snažil poukázat na určité vývojové tendence v polistopadovém občanském právu, spočívající v přetrvávání určitého právního formalismu v rozhodovací praxi soudů a i pro právníka v mnohdy obtížně pochopitelných důvodech štěpení právních režimů pro různé varianty právních institutů, což zejména v případě občanského práva, jehož adresátem je široká veřejnost, vede k nežádoucí ztrátě základní orientace v základních právních institutech, s nimiž se běžný občan každodenně setkává - mezi ně nepochybně patří i nájemní vztahy.

Vzhledem ke komplikovanosti nastalé *„právní situace“* nelze pak mít běžnému občanovi, který z pochopitelných důvodů nehodlá (a mnohdy ani nemůže) konzultovat uzavření jakékoli smlouvy s osobou s právním vzděláním, za zlé, že s jinou osobou uzavře nevědomky od počátku neplatnou smlouvu, kdy dotyčný zároveň přichází o ochranu poskytovanou právem, nepočítáme-li v to vypořádání vzájemných nároků na vydání bezdůvodného obohacení z neplatného právního úkonu.

To na jedné straně vede ke snižování efektivity práva, a na straně druhé to naopak nevede k posilování právní jistoty adresátů norem občanského práva a jejich důvěry v právní řád.

V konečnémdůsledku to podle názoru autora implikuje celospolečenskou potřebu po rekodifikaci základního občanskoprávního kodexu, která by měla znovu uvést do souladu obsah právní úpravy regulující základní občanskoprávní vztahy s potřebami adresátů příslušných norem (a jejich očekáváními), zejména odstranit častou vícekolejnost a roztříštěnost právní úpravy, jakož i provést *„deformalizaci“* práva na místech, kde k formálnímu přístupu (který *„běžný“* občan bez právního vzdělání není schopen docenit ani rozlišit jednotlivé právní nuance) není dán reálný důvod.

Mgr. Ing. Jiří Komárek, advokát
autor působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: jurista@jurista.cz

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

Další články:

- Digital Omnibus o AI: návrh nařízení o zjednodušení pravidel pro umělou inteligenci
- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- 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