

5. 10. 2004

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

## Judikatura ve věci nájmu nebytových prostor

Dne 29.9.2004 se objevil na internetových stránkách [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz) v sekci judikatura odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu pro Českou republiku sp.zn. 28 Cdo 718/2003 ze dne 5.6.2003, jenž je v úzkém vztahu k rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1364/2001, ze dne 15.8.2001. Obě tyto soudní rozhodnutí řešily otázku nedostatku souhlasu obecního úřadu, podmiňujícího platnost smlouvy podle ustanovení § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění před novelou č. [302/1999](#) Sb.

Pro upřesnění je nutno podotknout, že zákon č. [302/1990](#) Sb., kterým se mění zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a jenž vstoupil v účinnosti dnem 3.12.1999 (dál jen „novela“), změnil dosavadní dikci zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to následně.

Jde-li o § 3 odst. 2., pak byla touto novelou zrušena věta druhá a třetí tohoto ustanovení stanovující: „Místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po předchozím souhlasu národního výboru. Pokud národní výbor do 15 dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne, má se za to, že souhlas byl udělen.“

Jde-li o § 3 odst. 4, pak tento po novelizaci zní takto: „Pokud smlouva neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná“. Jeho obsah byl tudíž v souladu s výše uvedenou změnou pozměněn tak, že ode dne účinnosti tohoto zákona již nájemní smlouva uzavřená v režimu z. č. [116/1990](#) Sb. postrádající souhlas národního výboru není neplatná. Po účinnosti zákona č. [367/1990](#) Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, již orgánem oprávněným k udělení takového souhlasu nebyl národní výbor, nýbrž obecní, resp. městský úřad.

Konečně v čl. II, v přechodných ustanoveních, bylo novelou stanoveno, že řízení o udělení souhlasu podle § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zahájená před nabytím účinnosti tohoto zákona, se ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zastavují.

**V rozsudku ze dne 15. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1364/2001 (publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 9, str. 29 - 31), dospěl dovolací soud k závěru a zaujal tu právní větu, že posouzení smlouvy o nájmu nebytových prostor jako neplatné pro nedostatek předchozího písemného souhlasu obecního úřadu podle § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění před novelou č. [302/1999](#) Sb. je v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů.**

Pro úplnost je vhodné doplnit, že uvedený rozsudek Nejvyššího soudu řeší otázku platnosti nájemní smlouvy z pohledu citovaného ustanovení odchylně od dříve ustálené judikatury Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1502/97 ze dne 27. 10. 1999, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1928/97 ze dne 31. 5. 1999, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2

Cdon 1548/97 ze dne 21. 10. 1999).

V odůvodnění výše uvedeného rozhodnutí bylo Nejvyšším soudem poukázáno na okolnost, že zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor v § 3 odst. 2 omezil, a to pod sankcí neplatnosti právního úkonu, dispoziční vůli účastníků nájemní smlouvy k prostorám, v nichž má být v souladu s jejich stavebním určením provozována obchodní činnost, předchozím souhlasem obecního úřadu. Toto omezení zrušil až zákon č. [302/1999](#) Sb. ke dni 3. 12. 1999. Za takového právního stavu bylo dle právního názoru senát 28 Cdo Nejvyššího soudu nutno vycházet z článku 4 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož zákonná omezení základních práv a svobod (mezi které ochrana vlastnického práva patří) musí platit stejně pro všechny případy, splňující stanovené podmínky. Senát 28 Cdo Nejvyššího soudu dále dovodil, že se ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor stalo brzy po nabytí účinnosti zákona č. [116/1990](#) Sb. fakticky obsoletním z důvodu přijetí živnostenského zákona č. [455/1991](#) Sb.

Dovolací soud veden těmito závěry uzavřel, že v zájmu rovnosti účastníků nájemního vztahu založeného před dnem účinnosti novely k nebytovým prostorám s obchodním určením není důvodu pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění účinném do 3. 12. 1999 (s případným následkem neplatnosti nájemní smlouvy podle ustanovení § 3 odst. 4 téhož zákona). Není v souladu s citovanými ústavními zárukami, aby se pro nedostatek (zcela nadbytečného) úředního souhlasu odpíraly účinky smluvnímu vztahu, který považovali účastníci za platně uzavřený a na jehož základě již jednali. Tím by se bez zásadního důvodu zpochybnila právní jistota účastníků posuzovaného právního vztahu.

Z odůvodnění uvedeného rozsudku a z dále z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 31 Cdo 1895/2002t (viz níže) tak vyplývá, že dovolací soud zaujal názor, že „pokud soud rozhodující po účinnosti zákona č. [302/1999](#) Sb. má za povinnost posoudit, zda je namíste poskytnout ochranu žalobnímu nároku, opírajícímu se o tvrzení o absolutní neplatnosti úkonu pro absenci náležitosti, jež v mezidobí přestala být podmínkou platnosti úkonu, měl by z takové okolnosti vyvodit příslušné důsledky jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 o. z. (ve vztahu k dříve platnému § 3 odst. 2, odst. 4 zákona č. [116/1990](#) Sb.), tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu“. V odůvodnění rozsudku se dále uvádí, že „jestliže po datu 3. 12. 1999 (to je nabytí účinnosti zákona č. [302/1999](#) Sb.) došlo ... k důsledkům zastavení dosud zahájených řízení o udělení souhlasu obce ... odpadl požadavek tohoto předchozího souhlasu s uzavřením nájemních smluv a tyto nadále nabyly účinnosti a platnosti (za splnění ostatních předpokladů – podmínek platnosti uvedených v § 3 zákona).“

**Dne 20. ledna 2004 bylo v návaznosti na takto dříve zaujatý právní názor nicméně přijato tzv. velkým senátem občanskoprávního kolegia rozhodnutí zcela opačné, tento právní názor negující, a to rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 1895/2002.**

V tomto rozhodnutí byla přijata následující právní věta: „Názor, z něhož vychází rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 28 Cdo 1346/2001-109, podle kterého by soud měl po zrušení zákonného ustanovení, s nímž byl právní úkon (v dané věci smlouva o nájmu nebytových prostor) v rozporu (tj. po účinnosti zákona č. [302/1999](#) Sb.) vyvodit z takové okolnosti „příslušné důsledky, jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 o. z. (ve vztahu k dříve platnému § 3 odst. 2, odst. 4 zákona č. [116/1990](#) Sb.), tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu“, nelze přijmout.“

Dovolací soud byl dle odůvodnění tohoto svého rozsudku při svém rozhodování veden zejména následujícím právním názorem: „Náležitostí právního úkonu je mimo jiné i dovolenost jeho předmětu, tj. požadavek, aby právní úkon neodporoval zákonu, zákon neobcházел a nepřičil se dobrým mravům, jinak jde o právní úkon absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.). Dovolenost předmětu právního úkonu je přitom nutno posuzovat podle právního stavu, jaký zde byl v době, kdy byl právní úkon učiněn. Okolnost, že následně došlo ke zrušení či změně obecně závazného právního předpisu, s nímž byl právní úkon v rozporu, nemůže vést k odstranění následků stanovených v § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 3, C 266, str. 75 a násl.). Účinky absolutní neplatnosti právního úkonu totiž působí definitivně a neplatnost trvá, i když z hlediska následné právní úpravy by zde důvod neplatnosti nebyl. Nelze především přehlédnout, že takovýto názor by ve svých důsledcích zakládal nepřípustnou pravou retroaktivitu (zpětnou účinnost) zákona č. [302/1990 Sb.](#)“

Jde-li v závěru o námitku případné nerovnosti práv účastníků sporu uvedenou v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1364/2001-109, nelze ji brát dle názoru velkého senátu Nejvyššího soudu za opodstatněnou a takováto argumentace nemůže obstát již proto, že „takováto „nerovnost“ - tj. jiný právní režim pro účastníky již existujících právních vztahů na straně jedné a jiný pro účastníky vztahů nově vznikajících na straně druhé, nastává v podstatě vždy, když se změní hmotněprávní úprava“.

Zpracováno na základě podnětu Mgr. Jiří Černého, advokáta

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)