29. 9. 2008

ID: 55228

Byt a místo podnikání

Neplyne-li z nájemní smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu zaregistrovat na jeho adrese místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, i pokud k tomu nemá vlastníkův souhlas. Proto jí takovým jednáním nevzniká ani bezdůvodné obohacení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 964/2008, ze dne 15.5.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce: M. D. S., zastoupený advokátkou, proti žalovanému: J. S., o zaplacení 36.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 5 C 226/2006-31, o dovolání proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. 10. 2007, č. j. 18 Co 329/2007-53, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

A. Předchozí průběh řízení

Žalobce se domáhal, aby soud žalovanému uložil zaplatit žalobci částku 36.000,- Kč s příslušenstvím, tedy 1.000 Kč jako poplatek za každý z 36 měsíců, které předcházely dni 20. 10. 2006, kdy byla podána žaloba. Žalobce svůj nárok odůvodnil tím, že žalovaný zneužívá postavení nájemce s regulovaným nájemným, neboť byt v žalobcově domě užívá nejen k bydlení, ale – bez souhlasu vlastníka – i k výdělečné činnosti (účetní poradenství, vedení účetnictví), jakož i k registraci místa podnikání podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“).

Obvodní soud pro Prahu 7 jako soud prvního stupně žalobu rozsudkem ze dne 16. 5. 2007, č. j. 5 C 226/2006-31 zamítl. Uvedl, že žalovaný nezískal na úkor žalobce bezdůvodné obohacení, neboť v předmětném bytě neměl provozovnu, ani fakticky nepodnikal (od r. 1998 do r. 2006 svou živnost fakticky nevykonával), s tím, že ke vzniku povinnosti vydat bezdůvodné obohacení nepostačovalo, že žalovaný na adrese bytu nechal evidovat místo podnikání.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 5. 10. 2007, č. j. 18 Co 329/2007-53, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Uvedl, že žalobcův nárok nelze odvozovat z ustanovení o náhradě škody, neboť žalobce ani netvrdil, že by nějaká škoda vznikla. Odvolací soud dále uvedl, že nárok nemohly založit ani ustanovení o bezdůvodném obohacení, neboť nelze dovodit, že by zaevidováním místa podnikání na adrese bytu došlo k jeho užívání v rozporu s kolaudačním účelem, když ve skutečnosti k podnikání nedošlo a byt nebyl užíván jako provozovna.

B. Dovolání a vyjádření k němu

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, v němž zejména namítal, že:

a) žalobce je jako vlastník výhradním majitelem všech práv k bytu (práva držby, požívání a užívání, nakládání aj.), zatímco žalovanému byl podle smlouvy byt poskytnut jen k bydlení a ne již k užívání za výdělečným účelem;
b) ačkoli žalovanému plynuly z uvedeného porušení žalobcových práv výhody (spočívající zejména v úspoře nájemného, které by musel platit, pokud by podnikání umístil jinam), tyto výhody žalobci nijak nekompenzoval;

c) žádný právní předpis neopravňuje nájemníka umístit místo podnikání do svého bydliště, když navíc živnostenský zákon předpokládá, že vlastník vyslovil s takovým umístěním souhlas;
d) i samotné uvedení bytu jako místa podnikání, bez faktického provozování živnosti, představuje nedovolený zásah do vlastníkových práv, neboť k místu podnikání se váží práva a povinnosti živnostníka i státních orgánů;
e) nájemci, kteří platí jen regulované nájemné, nepředstavující přiměné protiplnění, byli žalobci (vlastníku, pronajimateli) „vnuceni“ (žalobce nemůže ukončit dlouhodobě trvající nájemní vztah), a proto žalobce nemohl v nájemní smlouvě dohodnout zákaz užívání bytu k podnikání;
f) uvedenými pochybeními došlo k zásahu do žalobcova vlastnického práva, jakož i k porušení čl. 11 Listiny a čl. 1 protokolu č. 1 Úmluvy.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

C. Přípustnost dovolání

Dovolací soud zjistil, že dovolání je včasné, podané oprávněnou osobou prostřednictvím advokáta, splňující formální obsahové znaky předepsané § 241a odst. 1 o. s. ř. a opírající se o způsobilý dovolací důvod nesprávného právního posouzení podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Dovolací soud uvádí, že v souzené věci připadá alespoň pojmově v úvahu nárok na vydání bezdůvodného obohacení podřaditelný pod skutkovou podstatu majetkového prospěchu získaného z nepoctivých zdrojů (§ 451 odst. 2 obč. zák.). Uvedená skutková podstata byla sice během předlistopadového režimu užívána především v souvislosti s trestnou činností a s nedovoleným podnikáním (srov. zprávu Nejvyššího soudu z 28. 3. 1975, sp. zn. Cpj 34/74, R 26/1975). Nicméně, vzhledem k posunu hodnotového rámce, kdy ustanovení „starého“ práva v důsledku právní kontinuity nutno interpretovat v souladu s principy demokratického právního státu (nález Ústavního soudu ze dne 12. 12. 1993, Pl. ÚS 19/93, č. 14/1994 Sb.), dále z důvodu nezbytnosti vykládat ustanovení soukromého práva ve směru rozumného uspořádání vztahů ve společnosti a současně i s odvoláním na zásadu, že nikdo nemůže mít prospěch z vlastního nezákonného nebo nepoctivého jednání (srov. i § 6 odst. 2 návrhu občanského zákoníku, zveřejněného na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti), dospěl dovolací soud k závěru, že majetkový prospěch z nepoctivých zdrojů ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák. získá (bez ohledu na to, zda došlo k plnění) i ten, kdo užíval či si přisvojil hodnoty vyhrazené podle práva jinému, zejména nepočínal-li si v dobré víře.

V předeslaných souvislostech závisí posouzení vzniku nároku na vydání bezdůvodného obohacení na řešení otázky, zda osoba oprávněná užívat byt poruší vlastníkova práva, jestliže bez jeho souhlasu zaregistruje na adrese bytu místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, a zda takové osobě vzniká bezdůvodné obohacení. Protože uvedená otázka nebyla dosud rozhodovací praxí dovolacího soudu řešena a je významná pro řešení budoucích právních sporů (má judikatorní přesah), dospěl dovolací soud k závěru o jejím zásadním právním významu (§ 237 odst. 3 o. s. ř.), a tedy o přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

D. Důvodnost dovolání

Dovolání není důvodné, neboť neplyne-li z nájemní smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu zaregistrovat na jeho adrese místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, i pokud k tomu nemá vlastníkův souhlas. Proto jí takovým jednáním nevzniká ani bezdůvodné obohacení.

I. Dovolací soud nesdílí dovolatelův právní názor, že právo nájemce nebo jiné oprávněné osoby (dále jen „nájemce“) na užívání bytu lze redukovat na „holé“ bydlení (jíst, sledovat televizi, sprchovat se, spát) a že by nájemce musel pronajímateli kompenzovat zisk z výdělečných aktivit provozovaných v bytě. Jak odpovídá i zvyklostem občanského života, relevantním pro výklad smluv, nevyžaduje se

pronajímatelův souhlas, pokud nájemce např. namaluje obraz, vymyslí vynález, vytvoří program, napíše knihu, nebo vypěstuje bonsai. Totéž platí, jestliže osoba vykonává zaměstnání z domova, překládá-li texty nebo vede-li účetnictví. Typovým znakem těchto aktivit zůstává, že neobtěžují vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru a byt stále převážně slouží k bydlení.

II. Opačný závěr, vyžadující k provozování výdělečných aktivit nájemcem vlastníkův souhlas, by totiž vedl ke snaze stávajících pronajímatelů podmínit svůj souhlas co nejvyšším podílem na zisku z nájemcových aktivit, byť provozovaných v soukromí a nijak neobtěžujících jiné. Především by ale předeslaný závěr představoval zásah do ústavně garantovaných práv na soukromí ve smyslu čl. 7 odst. 1 a věta 2 a čl. 10 odst. 2 Listiny (srov. i nedotknutelnost obydlí podle čl. 12 Listiny), neboť jak vlastní, tak i pronajatý byt představuje místo, kde se svoboda soukromí realizuje v nejsilnější míře, přičemž nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby za situace, kdy se k tomu výslovně nezavázal, informoval pronajímatele o svých soukromých aktivitách a skládal mu z nich účty.

III. Pokud nájemce, jak výše uvedeno pod bodem I., může v bytě i bez vlastníkova souhlasu vykonávat příkladmo uvedené výdělečné aktivity, není důvod dospět k jinému závěru, jde-li o výkon týchž aktivit podle živnostenského oprávnění, neboť „existují živnosti, které vůbec není nutno provozovat v provozovně“ (Staša, J., Srbová, I. Živnostenský zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: Beck, 2002, str. 177) a bylo by „nepřípustným omezením práv nájemce trvat na požadavku, že v bytě nesmí vykonávat žádnou administrativní činnost souvisící s jeho podnikatelskou činností“ (rozs. NS z 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000). Nemůže tedy vést k získání bezdůvodného obohacení, pokud si živnostník v soukromí bytu zapne počítač, začne překládat text nebo provede kontrolu účetních položek.

IV. 1. Dovolací soud dále zdůrazňuje, že k získání živnostenského oprávnění je – na rozdíl od provozovny – nezbytné uvést místo podnikání (srov. např. § 45 odst. 2 živnostenského zákona; viz též § 2 odst. 3 obch. zák.) a že za této situace by nájemcova povinnost žádat vlastníka o svolení měla za důsledek podstatné ztížení možnosti podnikat dle živnostenského zákona, zvláště v případě odepření souhlasu, který by vyvolal nezbytnost přestěhovat se, získat další prostory nebo zaregistrovat fiktivní sídlo podnikání (což však zapovídá § 2 odst. 3 obch. zák.). Není přitom rozumný důvod nutit k uvedeným opatřením nájemce, který byt užívá způsobem uvedeným pod bodem I. in fine, tedy například domácího programátora nebo účetního, jsou-li se svými zákazníky v kontaktu převážně prostřednictvím telefonu či e-mailu, nebo dokonce nájemce, který na adrese bytu místo podnikání podle živnostenského zákona jen registruje, přičemž vlastní živnostenskou činnost vykonává jinde, ať již v dalších pronajatých prostorách, anebo u svých zákazníků (instalatérství, tapetování). Z uvedeného plyne, že výklad zastávaný žalobcem, totiž že nájemce musí vlastníka žádat o souhlas s registrací místa podnikání podle živnostenského zákona i za absence smluvního ujednání, by (dovolává-li se žalobce ústavní roviny) vedl k bezdůvodnému omezení nájemcovy ústavně chráněné svobody podnikání (čl. 26 odst. 1 Listiny). Naproti tomu, nepředstavuje podstatnější, pokud vůbec nějaký, zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny výklad opačný, ke kterému se přiklonil dovolací soud, totiž že osoba oprávněná užívat byt nemusí mít vlastníkův souhlas k registrování místa podnikání podle živnostenského zákona.
2. K odůvodnění závěru o nižší intenzitě zásahu do vlastníkových práv dovolací soud rovněž poukazuje na podobnost registrace místa podnikání s registrací trvalého pobytu (§ 10 až 12 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel), jakož i na to, že některé možné (avšak svou povahou výjimečné) aktivity státních orgánů vůči podnikateli (např. živnostenská kontrola) nepředstavují pro vlastníka zátěž zásadnější povahy, vezme-li se v úvahu, že vůči všem nájemcům mohou státní orgány uplatňovat zásahy stejně tíživé nebo ještě tíživější, jako např. vstup do obydlí (§ 83c t. ř.), předvedení (§ 52 o. s. ř. nebo § 90, 98 a 183 tr. ř.), výkon rozhodnutí (§ 345 o. s. ř. an.), exekuci (§ 59 odst. 2 písm. b/ e. ř.), či prohlídku bytu ve smyslu § 21 odst. 5 in fine zákona č. 143/2001, o ochraně hospodářské soutěže, ve znění pozdějších předpisů.

V. Ke střetu základních práv či svobod Nejvyšší soud poukazuje i na konstantní judikaturu Ústavního soudu, která dovodila z čl. 4 odst. 4 Listiny zásadu minimálního zásahu do dotčených základních práv či svobod (srov. nález Ústavního soudu ze dne 12. 10. 1994, Pl. ÚS 4/94, N 46/2, č. 214/1994 Sb.).

VI. Pro úplnost dovolací soud dodává, že s uvedenými závěry je v souladu i samotný živnostenský zákon, který uplatňuje odlišné požadavky na podnikatelovo soukromoprávní oprávnění, a to vyšší, jde-li o provozovnu (§ 17 odst. 2 živnostenského zákona: „Je-li provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka, spoluvlastníka nebo správce bytu nebo nemovitosti, jejíž je byt součástí, pokud je tento správce k udělování takového souhlasu zmocněn.“), a nižší, jde-li o místo podnikání, kde postačí, aby podnikatel „na žádost živnostenského úřadu prokázal vlastnické nebo užívací či jiné obdobné právo k objektu nebo prostorám, v nichž má na území České republiky místo podnikání, liší-li se od bydliště (§ 5 odst. 2)“ (§ 31 odst. 2 živnostenského zákona, podtrženo dodatečně).

VII. Závěrem dovolací soud uvádí, že ačkoli jsou nájemci s regulovanými nájmy na dobu neurčitou vlastníku do jisté míry „vnuceni“, nelze konstruovat zhoršení jejich postavení, či až jakýsi „poloprávný“ status, například dovozováním povinnosti opatřit si vlastníkův souhlas s registrací místa podnikání podle živnostenského zákona, jestliže tato povinnost netíží nájemce s nájemným neregulovaným (srov. čl. 1 a čl. 3 odst. 1 Listiny).

S ohledem na předeslané dovolací soud uzavřel, že žalovaný nezískal bezdůvodné obohacení tím, že jako osoba oprávněná k užívání bytu zaregistroval na adrese bytu místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, aniž by k tomu měl vlastníkův souhlas. Proto se dovolací soud ztotožnil se závěry soudů nižšího stupně, že nárok na vydání bezdůvodného obohacení nevznikl, a dovolání zamítl.

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva