21. 11. 2024

ID: 118845

Nájem

Na rozdíl od předchozí právní úpravy (obsažené zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. prosince 2013) se v občanském zákoníku rozlišení obecné úpravy nájmu (§ 2201 a násl. o. z.) a úprav zvláštních (§ 2235 a násl. o. z.) již neodvíjí od vymezení předmětu nájmu s ohledem na jeho charakter podle veřejného práva, ale rozhodujícím hlediskem pro použití konkrétní úpravy je účel, za kterým byla věc pronajata.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 674/2024-427 ze dne 24.9.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobců a) J. V., b) L. N., a c) M. M., zastoupených Mgr. J.W., advokátem se sídlem v M., proti žalovanému Spolku přátel Mezihořského údolí Karas, z. s., se sídlem v Š.L., zastoupenému Mgr. M.I., advokátkou se sídlem v P., o odstranění staveb a zařízení, vedené u Okresního soudu v Jičíně pod sp. zn. 3 C 263/2021, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. 9. 2023, č. j. 19 Co 115/2023-402, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. 9. 2023, č. j. 19 Co 115/2023-402, a rozsudek Okresního soudu v Jičíně ze dne 11. 4. 2023, č. j. 3 C 263/2021-338, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Jičíně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Okresní soud v Jičíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 11. 4. 2023, č. j. 3 C 263/2021-338, zamítl žalobu, kterou se žalobci po žalovaném domáhali odstranění stavby čtyř sloupů lyžařského vleku z pozemku p. č. XY v katastrálním území XY, včetně betonových patek a kabelu elektrického vedení, a stavby spodní nástupní stanice lyžařského vleku z pozemku p. č. XY v katastrálním území XY, a to včetně betonového základu a elektrického přívodního kabelu, a aby oba pozemky uvedl do původního stavu před pronájmem (výrok I), žalovanému uložil povinnost odstranit z pozemku p. č. XY v katastrálním území XY stavbu chaty, a to včetně všech souvisejících sítí, osvětlení a zařízení, a uvést pozemek do původního stavu před pronájmem, a to do jednoho roku od právní moci rozsudku (výrok II) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III).

2. Krajský soud v Hradci Králové (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 21. 9. 2023, č. j. 19 Co 115/2023-402, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I (výrok I rozsudku odvolacího soudu), ve výroku II změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu o uložení povinnosti odstranit z pozemku p. č. XY v katastrálním území XY stavbu chaty, a to včetně všech souvisejících sítí, osvětlení a zařízení, a uvést pozemek do původního stavu před pronájmem zamítl (výrok II rozsudku odvolacího soudu) a rozhodl o nákladech řízení (výroky III a IV rozsudku odvolacího soudu).

3. Při svém rozhodnutí vycházel odvolací soud z následujících skutkových zjištění. Žalobci jsou spoluvlastníci pozemků p. č. XY, XY a XY v katastrálním území XY, stavba lyžařského vleku na pozemcích p. č. XY a XY byla vybudována se souhlasem původního vlastníka pozemků, který byl udělen na dobu trvání nájemního vztahu. Stavba chaty byla na pozemku p. č. XY vybudována v roce 1986 bez souhlasu vlastníka pozemku. Účastníci uzavřeli smlouvu o nájmu pozemků sloužících k provozování lyžařského areálu v Mezihoří na dobu od 1. 4. 2018 do 31. 3. 2028, v příloze smlouvy

specifikovali části předmětných a dalších pronajatých pozemků, snímky pozemkové mapy přílohu smlouvy netvořily. V záhlaví smlouvy je uvedeno, že je uzavřena dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanských zákoník (dále jen „o. z.“). Byla sjednána možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy před uplynutím sjednané doby v případech, kdy nájemce nebude opakovaně dodržovat „body“ smlouvy nebo bude v prodlení se zaplacením nájemného po dobu delší než 2 měsíce. Žalovanému byla 30. 4. 2021 doručena písemná výpověď nájemní smlouvy s tříměsíční výpovědní lhůtou, ve které žalobci odkázali na § 2305 písm. a) o. z. a uvedli, že důvodem výpovědi je záměr vrátit pozemkům původním charakter s přírodním vytyčením hranic stromořadím a ochrana zdroje pitné vody pro jejich dům. Žalovaný je spolkem a jeho hlavní činností je ochrana přírody, životního prostředí a kulturních památek v regionu Mezihořského údolí, disponuje živnostenským oprávněním k provozování vleku, jde o jeho vedlejší hospodářskou činnost.

4. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že pronajaté pozemky nevyhovovaly definici prostoru ve smyslu § 2302 o. z., neboť nebyly seznatelné a ohraničené v terénu a na přesné vymezení hranic nepamatovala ani vlastní nájemní smlouva, jejíž znění navrhli žalobci. Šlo tedy o běžný nájem pozemků v režimu § 2201 a násl. o. z. Ztotožnil se také s úvahou soudu prvního stupně, že pro posouzení, zda jde o podnikatelský nájem, je rozhodující především účel nájmu a to, zda je nájemce podnikatelem. Pro žalovaného platí úprava činnosti spolku v § 217 odst. 1 až 3 o. z., účelem nájemní smlouvy nebylo primárně vytvoření předpokladů pro provozování podnikatelské činnosti žalovaného, ale zajištění jeho vedlejší hospodářské činnosti, ke které je oprávněn dle živnostenského zákona a jejíž výnos bude používat na další spolkovou činnost, což samo o sobě vylučuje posouzení uzavřené nájemní smlouvy podle § 2302 a násl. o. z. Na režimu podnikatelského nájmu by se smluvní strany musely dohodnout, k tomu však vůle smluvních stran nesměřovala. Možnost výpovědi ze strany pronajímatele nebyla sjednána, výpověď z jeho strany bylo proto možné podat jen z důvodů dle § 2232 o. z., tomu však uplatněný výpovědní důvod nevyhovuje. Nájemní vztah nebyl ukončen výpovědí a ani následným odstoupením od smlouvy a trvá. Po dobu trvání nájemního vztahu je žalovaný oprávněn pronajaté pozemky užívat také k umístění stavby chaty.

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci (dále i „dovolatelé“) včasné dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), a uplatňují v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř.

6. Mají za to, že odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (odkazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3721/2019), když při úvaze o tom, zda byl mezi účastníky sjednán nájem prostor sloužících k podnikání upozadil význam účelu nájmu a upřednostnil charakter předmětu nájmu. Rozhodnutí odvolacího soudu závisí dále na vyřešení otázek hmotného práva, které nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešeny, a to

1) zda může být za prostor sloužící k podnikání považován pozemek nebo jeho část viditelně neohraničené v terénu, a

2) zda je vyloučeno, aby spolek uzavíral smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (§ 1302 o. z.), přestože je podnikání týkající se předmětu nájmu jeho vedlejší činností.

7. V odůvodnění dovolání uvádějí, že na řešení uvedených otázek závisí posouzení platnosti písemné výpovědi nájemní smlouvy. Prostorem sloužícím k podnikání může být dle názoru dovolatelů i lyžařský areál, jednotlivá sjezdovka či případně jakákoli jiná část pozemku. Každý pozemek navíc představuje ohraničenou část krajiny a svou výměru má v hranicích, které jsou geodeticky zaneseny v katastru nemovitostí. Požadavek na viditelnou, okem seznatelnou ohraničenost prostoru sloužícího

k podnikání nepovažují za správný, poukazují na to, že rovněž veřejné parkoviště spadá pod pojem prostoru sloužícího k podnikání, přestože ani hranice veřejného parkoviště nemusí být v krajině ohraničená. K podnikání spolku dodávají, že sice nemůže být hlavní činností spolku, hospodářskou činnost spočívající v podnikání však může spolek vyvíjet jako činnost vedlejší. V takovém případě se stává podnikatelem. V řízení nebylo zjištěno, že by žalovaný vykonával v Mezihořském údolí jakoukoli jinou činnost než provozování lyžařského areálu na pronajatých pozemcích. Navrhují, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

8. Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

9. Dovolání podané včas, subjekty k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné (§ 237 o. s. ř.), neboť odvolací soud založil svůj závěr o tom, že v daném případě nebyla uzavřena smlouva o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti na vyřešení právních otázek, které nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny, a to na výkladu pojmu prostor v § 2302 o. z. a na otázce, zda podnikatelskou činnost ve smyslu § 2302 o. z. může provozovat spolek.

10. Dovolání je důvodné, neboť odvolací soud nesprávně právně posoudil jak otázku výkladu pojmu prostor v § 2302 o. z., tak otázku výkladu pojmu podnikatelská činnost v § 2302 o. z. v případě hospodářské činnosti spolku.

11. Podle § 2302 odst. 1 o. z. ustanovení tohoto pododdílu se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu. Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, použijí se obecná ustanovení o nájmu (§ 2302 odst. 2 o. z.).

K podnikatelské činnosti spolku

12. Podle § 214 odst. 1 o. z. alespoň tři osoby vedené společným zájmem mohou založit k jeho naplňování spolek jako samosprávný a dobrovolný svazek členů a spolčovat se v něm.

13. Podle § 217 odst. 1 o. z. hlavní činností spolku může být jen uspokojování a ochrana těch zájmů, k jejichž naplňování je spolek založen. Podnikání nebo jiná výdělečná činnost hlavní činností spolku být nemůže. Vedle hlavní činnosti může spolek vyvíjet též vedlejší hospodářskou činnost spočívající v podnikání nebo jiné výdělečné činnosti, je-li její účel v podpoře hlavní činnosti nebo v hospodárném využití spolkového majetku (§ 217 odst. 2 o. z.). Zisk z činnosti spolku lze použít pouze pro spolkovou činnost včetně správy spolku (§ 217 odst. 3 o. z.).

14. Podle § 420 odst. 1 o. z. kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.

15. Spolek může provozovat podnikatelskou nebo jinou výdělečnou činnost jen jako vedlejší hospodářskou činnost a je omezen rovněž v nakládání se ziskem z takové činnosti. Splňuje-li hospodářská činnost spolku podmínky § 420 odst. 1 o. z., jde o podnikání, ve vztahu k takové činnosti je spolek považován za podnikatele (k podnikání spolku srov. usnesení Vrchního soudu v Praze ze

dne 1. 11. 2017, sp. zn. 7 Cmo 393/2016, dostupné v Právních rozhledech č. 2/2018, 74 s.).

16. Pokud je účelem nájmu provozování činnosti, která má povahu podnikání, a prostor nebo místnost pak slouží převážně podnikání (tak jako tomu bylo v řešené věci), nelze aplikaci § 2302 o. z. vyloučit jen z toho důvodů, že podnikání není hlavní činností spolku a zisk z takového podnikání lze využít jen pro spolkovou činnost. Podnikatelskou činností dle § 2302 o. z. může být tedy i hospodářská činnost spolku, splňuje-li podmínky § 420 odst. 1 o. z.

K vymezení pojmu prostor sloužící k podnikání

17. Podle § 2302 o. z. se ustanovení pododdílu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302–2315 o. z.) vztahuje na nájem prostoru nebo místnosti. Pojem prostor občanský zákoník nedefinuje. Ze znění § 506 o. z., podle kterého je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, je však zřejmé, že pojmem prostor nerozumí jen prostorově oddělenou část budovy, případně jiné nemovitosti nebo pozemku. Důvodová zpráva k § 2302 uvádí, že výklad pojmu „místnost“ a „prostor“ kolísá, uvedeny jsou oba výrazy, aby se předešlo pochybnostem. Zásadně se prostorem sloužícím podnikání rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské (včetně tzv. rychlého občerstvení, kaváren, čajoven), nebo roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoli. Podnikání samozřejmě slouží i místnosti, kde se provozuje tzv. svobodné povolání, umělecká tvorba, ale také např. lékařská, zubařská, lékárnická apod. činnost. Nelze vyloučit, že si strany ujednají nájem prodejního místa (tzv. stánku, pultu či pod.).

18. Vymezení v důvodové zprávě je vymezením „zásadním“, znění § 2302 o. z. neoznačuje prostor jako uzavřený (ani jinak viditelně vymezený), není proto vyloučeno, aby prostorem sloužícím k podnikání byl prostor, který netvoří vybudovanou část věci. Ke shodnému závěru dospívá i odborná literatura (např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 490 s., nebo Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 373 s.). Prostorem se rozumí součást nemovitosti (pozemku, případně nemovité věci, která součást pozemku netvoří), prostorové vymezení vůči okolí však není pojmovým znakem prostoru sloužícího k podnikání, takový prostor se může nacházet i mimo budovu a jeho hranice nemusí být zjevná.

19. Opačný výklad, zastávaný v části odborné literatury (srov. např. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 2314 s. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 2302, marg. 3), by nebyl ani v souladu se základním rozlišovacím kritériem pro určení povahy nájmu – hospodářskou funkcí smlouvy (tj. účelem nájmu).

20. Již v rozsudku ze dne 6. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020, Nejvyšší soud vyložil, že na rozdíl od předchozí právní úpravy (obsažené zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. prosince 2013) se v občanském zákoníku rozlišení obecné úpravy nájmu (§ 2201 a násl. o. z.) a úprav zvláštních (§ 2235 a násl. o. z.) již neodvíjí od vymezení předmětu nájmu s ohledem na jeho charakter podle veřejného práva, ale rozhodujícím hlediskem pro použití konkrétní úpravy je účel, za kterým byla věc pronajata (srovnej také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2022, sp. zn. 26 Cdo 1654/2022, nebo jeho usnesení ze dne 13. 9. 2023, sp. zn. 26 Cdo 1674/2023).

21. Hospodářskou funkcí smlouvy jako základním rozlišovacím kritériem pro určení povahy nájmu se Nejvyšší soud zabýval také v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019, na který dovolatelé odkazují, nebo v usnesení ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3211/2019. V obou těchto

rozhodnutích posoudil nájem části veřejné komunikace (resp. nájem pozemku) za účelem provozování veřejného parkoviště v rámci podnikatelské činnosti nájemce jako nájem prostoru sloužícího k podnikání, a to na základě zjištěného účelu nájmu, aniž by se zabýval tím, zda pronajatá část pozemní komunikace (resp. pozemek), byly prostorově vymezeny vůči okolí.

22. Rozhodnutí odvolacího soudu je tedy založeno na nesprávném právním posouzení, předpoklady pro změnu rozsudku odvolacího soudu nejsou dány, Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), zrušil rozsudek odvolacího soudu a jelikož důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil i toto rozhodnutí a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)