11. 1. 2016

ID: 100133

Nájem nebytových prostor

Podmínka platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. je splněna i tehdy, je-li sice smlouva uzavřena v okamžiku, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, avšak strany ve smlouvě řádně zajistily, že účinnost smlouvy, resp. počátek nájmu nezačne dříve, než bude vydáno kolaudační rozhodnutí a toto rozhodnutí nabude právní moci.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 945/2013, ze dne 14.10.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Československé obchodní banky, a. s., se sídlem v P., zastoupené JUDr. T.O., advokátem, se sídlem v P., proti žalované P. TRADING a.s., se sídlem v O., zastoupené JUDr. M.S., advokátem, se sídlem v O., o zaplacení částky 24 906 615,90 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 21 C 207/2006, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. září 2012, č. j. 51 Co 263/2011-292, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou domáhala po žalované zaplacení částky 24 906 615,90 Kč s úrokem z prodlení za dobu od 28. února 2006 do zaplacení ve výši, která odpovídá nařízení vlády č. 142/1994 Sb., z titulu vydání bezdůvodného obohacení, jež měla žalovaná získat placením nájemného podle neplatné nájemní smlouvy, kterou uzavřela žalovaná jako pronajímatelka a právní předchůdkyně žalobkyně Investiční a poštovní banka, a.s., jako nájemkyně dne 7. února 1996 a jejímž předmětem byl nájem nemovitosti č.p. na pozemku parc. č. 373/2 v katastrálním území M. O. Na základě této smlouvy právní předchůdkyně žalobkyně a poté žalobkyně užívaly nebytové prostory v této smlouvě specifikované a platily dohodnuté nájemné. Smlouva je však podle žalobkyně absolutně neplatná, neboť nebyl dán souhlas obecního úřadu s nájmem těchto prostor podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném ke dni uzavření smlouvy. Kromě toho je smlouva neplatná z důvodu, že nebytové prostory nebyly ke dni uzavření smlouvy kolaudovány za účelem jejich užívání k bankovním účelům. Za dobu od února 2002 do ledna 2006 zaplatila žalobkyně žalované na nájemném částku 30 464 438,90 Kč. Za užívání nebytových prostor měla žalobkyně podle svého výpočtu žalované zaplatit peněžitou náhradu ve výši 5 558 280 Kč. Rozdíl, který žalobkyně požaduje vydat, činí částku 24 906 615,90 Kč.
Okresní soud v Ostravě rozsudkem ze dne 15. prosince 2010, č. j. 21 C 207/2006-267, zamítl žalobu, jíž se žalobkyně po žalované domáhala zaplacení částky 24 906 615,90 Kč s úrokem z prodlení ve výši, jak vyplývá z nařízení vlády č. 142/1994 Sb., za dobu od 28. února 2006 do zaplacení (výrok pod bodem I), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok pod bodem II).

Soud prvního stupně zjistil, že dne 16. listopadu 1993 nabylo právní moci rozhodnutí, kterým Úřad městského obvodu M. O. a P. povolil opravu a rekonstrukci objektu č. p., J., U., v k. ú. M. O. s tím, že účelem opravy a rekonstrukce objektu je zabezpečení provozu mj. bankovní části (2. podzemní podlaží plus 1. a 4. nadzemní podlaží). Rozhodnutím ze dne 26. července 1996, č. 906/96, které nabylo právní moci dne 30. července 1996, povolil tentýž správní orgán užívání předmětné části stavby.

Dne 7. února 1996 byla uzavřena nájemní smlouva na objekt E., jejímž předmětem bylo přenechání

nebytových prostor v tomto objektu žalovanou společnosti Investiční a poštovní banka, a.s. (právní předchůdkyně žalobkyně), s tím, že pronajímané nebytové prostory byly definovány takto:

- 1. podzemní podlaží 63,7 m2

- 1. nadzemní podlaží 176,9 m2

- 2. nadzemní podlaží 513,2 m2

- 3. nadzemní podlaží 232,5 m2

- 4. nadzemní podlaží 407,1 m2

- 5. nadzemní podlaží 227,1 m2

- 6. nadzemní podlaží 237,6 m2

celkem 1 858,1 m2, současně se žalovaná zavázala dokončit rekonstrukci nebytových prostor dle projektové dokumentace a požadavků právní předchůdkyně žalobkyně; účelem nájmu bylo poskytování bankovních a dalších služeb. Doba nájmu byla sjednána na dobu určitou, od 1. července 1996 do 1. července 2001 (správně 2011), s tím, že nezbytnou a nutnou podmínkou nájemního vztahu je kolaudace s nabytím právní moci a bude-li kolaudace s nabytím právní moci opožděná, nájem počíná běžet dnem následujícím po kolaudaci po dobu 15 let. Nájemné činilo 3 000 Kč/m2 se zvyšováním dle roční inflace. Dne 15. srpna 1996 byly právní předchůdkyni žalobkyně předány veškeré klíče od pronajatých prostor a bylo provedeno zaškolení pracovníků nájemce s obsluhou technologie v pronajatých prostorách. Dne 19. června 2000 došlo k uzavření smlouvy o prodeji podniku mezi Investiční a poštovní bankou, a.s., a žalobkyní. Za dobu od února 2002 do února 2006 bylo žalobkyní na nájemném žalované zaplaceno 30 464 438,90 Kč.

Dne 12. září 1995 projevila podle soudu prvního stupně žalovaná vůli požádat Úřad městského obvodu M. O. a P. o souhlas s pronájmem nebytových prostor o celkové výměře 1 858,1 m2 v 1. podzemním a (zřejmě správně „až“) 6. nadzemním podlaží v objektu E., domu č. p. na pozemku p. č. 373/2, v k. ú. M. O., nájemci Investiční a poštovní bance, a.s., za účelem provozování banky a poskytování bankovních služeb, přičemž téhož dne podala žalovaná na poštu doporučenou zásilku o hmotnosti 0,012 kg tento projev vůle obsahující. Nebylo prokázáno, že by zásilka nebyla správnímu orgánu doručena.

Zjištěný skutkový stav soud prvního stupně právně posoudil podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném k 7. únoru 1996 (dále „zákon č. 116/1990 Sb.“), a dospěl k závěru, že nájemní smlouva byla platně uzavřena.

Podle soudu prvního stupně neobstojí argument žalobkyně o neudělení souhlasu k pronájmu příslušným správním orgánem, neboť dle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. pokud národní výbor (obecní úřad) do 15 dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne, má se za to, že souhlas byl udělen. Žalovaná prokázala, že předala k doručení projev vůle žádající o souhlas příslušný správní orgán. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že s ohledem na okolnosti sporu je to žalobkyně, kdo má povinnost prokázat tvrzení, že se projev žalované požádat příslušný úřad o souhlas s pronájmem, předaný České poště k doručení, tomuto úřadu do dispozice nedostal. Tento závěr založil na tom, že kontraktační proces byl zdlouhavý, smlouva byla uzavírána zcela rovnocennými stranami, předmětem nájmu byly prostory v historické budově v centru města vyžadující speciální technické úpravy, na které smlouva reagovala délkou nájemní doby a výší nájemného, přičemž smlouva byla

bez dalšího plněna 6 let, když námitku, že žalovaná nepožádala o souhlas s pronájmem nebytových prostor, vznesla žalobkyně až v době, kdy ani Česká pošta, s.p., ani Úřad městského obvodu M. O. a P. nebyly vzhledem ke skartačním lhůtám s to předložit listiny prokazující doručení. Přitom s přihlédnutím k praxi u žalobkyně běžným auditům lze předpokládat, že o absenci písemného souhlasu správního orgánu mohla vědět již mnohem dříve. Soud prvního stupně rovněž odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) ze dne 3. února 2005, sp. zn. 22 Cdo 1400/2004, podle něhož „je v zájmu spravedlivého rozhodování (ve smyslu § 1 o. s. ř.) třeba uplatňovat obecný princip, že extenzivním přístupem nelze zpochybňovat či otevírat záležitosti, které před mnoha lety založily právní vztahy. Ve sporech, v nichž časový odstup od rozhodných skutečností podstatně překračuje i vydržecí lhůty nebo lhůty skartační, je požadavek dokládat existenci právních úkonů, k nimž nebylo třeba ani písemné formy a k nimž pravidelně, resp. obvykle docházelo, nepatřičný (zde v případě pochybností platí zásada presumpce správnosti správního aktu)…Není-li důvod pochybovat o tom, že se určité věci před delší dobou dály obvyklým či pravidelným způsobem či (úředním) postupem, je pak důkazní břemeno o tom, že v daném případě tomu tak nebylo, na tom, kdo to tvrdí.“ Nevyvratitelná domněnka udělení souhlasu tak vzhledem k doručení žádosti o souhlas nastala před uzavřením smlouvy.

Soud prvního stupně nepřijal ani argument právní nemožnosti plnění, přestože v den uzavření smlouvy, tj. 7. února 1996, nebyla stavba, ke které bylo vydáno stavební povolení, ještě dokončena a kolaudována. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že právo užívací bude převedeno až v době, kdy žalovaná toto právo nabude, v návaznosti na kolaudaci, čemuž nebrání žádné kogentní ustanovení.

Žalobkyně tedy užívala předmětné prostory a platila nájemné na základě platně uzavřené smlouvy a v souladu s ní, proto nešlo o bezdůvodné obohacení.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 27. září 2012, č. j. 51 Co 263/2011-292, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (výrok pod bodem I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok pod bodem II).

Odvolací soud k závěru soudu prvního stupně doplnil, že termíny užívané soudem prvního stupně „žalovaná projevila vůli požádat úřad o předchozí souhlas“ a „užívací právo“ považuje za nepřesné vyjádření toho, že žalovaná podala u úřadu žádost o udělení předchozího souhlasu dle ustanovení § 3 odst. 2 věty druhé zákona č. 116/1990 Sb., ve znění platném do 3. prosince 1999, a že se jedná o nájem nebytových prostor. Odvolací soud dospěl k závěru, že k udělení souhlasu příslušným správním orgánem došlo na základě fikce dle ustanovení § 3 odst. 2 věta třetí zákona č. 116/1990 Sb. Odvolací soud však neuvažoval o přenesení důkazního břemena na žalobkyni, nýbrž závěr o doručení žádosti správnímu orgánu učinil z obvyklého chodu věcí, neboť není žádný důvod k závěru opačnému, když jde o doručování poštou ve stejném místě, ve kterém se nacházelo jak sídlo adresáta, tak odesílatele. Důkazně na takovém závěru již nelze ničeho změnit v důsledku skartace materiálů pošty i úřadu. Podle odvolacího soudu bylo zpochybnění platnosti nájemní smlouvy žalobkyní účelové, neboť k němu došlo až po několika letech, kdy již byl nájemní vztah dlouhodobě nerušeně realizován. Odvolací soud dále zdůraznil, že zákon nestanovil žádné speciální obsahové a dokladové náležitosti žádosti, a proto je bez významu, že žalovaná spolu s žádostí nezaslala v ní avizované přílohy ohledně stavby, nehledě k tomu, že příslušný úřad byl zároveň stavebním úřadem, takže předmětné přílohy měl k dispozici i tak. Podle odvolacího soudu bylo prokázáno doručení žádosti a nastala zákonná fikce udělení požadovaného předchozího souhlasu.

Ohledně námitky, že předmět nájmu – nebytové prostory – byl ke sjednanému účelu pravomocně kolaudován až dne 30. července 1996, uzavřel, že smluvní strany na skutečnost, že stavba ještě není zkolaudována, v nájemní smlouvě reagovaly dohodou, že nájemní vztah vzniká až právní mocí

kolaudačního rozhodnutí a ujednaly si důsledky, pokud by ke kolaudaci nedošlo v dohodnutém termínu. Podle názoru odvolacího soudu tak smlouva byla uzavřena s tím, že platnosti a účinnosti nabude nejdříve dnem následujícím po právní moci kolaudačního rozhodnutí. Smluvní strany nepostupovaly v úmyslu porušit předpisy stavebního zákona, naopak s ohledem na ně uzavíraly smlouvu k datu, ke kterému měl být předmět nájmu zkolaudován, tj. stavebně určen ke sjednanému účelu nájmu. Odvolací soud odkázal na zásadu autonomie vůle a právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje podle § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2012 (dále jen „o. s. ř.“). Důvodnost dovolání spatřuje v naplnění podmínek ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř.

Dovolatelka pokládá rozhodnutí odvolacího soudu za nesprávné, když mu vytýká jeho závěr o platnosti nájemní smlouvy.

Podle dovolatelky ke vzniku smlouvy dochází v okamžiku včasného přijetí návrhu osobou, které byl návrh určen. Smlouva v tomto okamžiku vzniká jako platná, nebo nikoliv. Podle dovolatelky nebyla k okamžiku vzniku smlouvy splněna náležitost předmětu právního úkonu – předmět nájmu nebyl pravomocně kolaudován, nebyl tedy k nájmu způsobilý. Nájemní smlouva tedy byla absolutně neplatná pro nezpůsobilost jejího předmětu a pro rozpor se zákonem. Odvolací soud se dle dovolatelky ani nezabýval celou řadou práv a povinnosti, které se vztahovaly na dobu před kolaudací předmětu nájmu. Rozhodnutí soudů obou stupňů dle dovolatelky spočívá na nesprávném právním posouzení věci a řízení je předcházející je stiženo vadou.

Dovolatelka má za to, že odvolací soud věc nesprávně posoudil i ohledně doručení žádosti o udělení předchozího souhlasu k nájmu nebytových prostor obecnímu úřadu (resp. Úřadu městského obvodu M. O. a P.). V posuzované věci jde o to, zda žádost, která je neúplná, může vyvolat vznik fikce, přičemž dovolatelka se domnívá, že vznik fikce může přivodit pouze perfektní podání, o kterém by bylo možno bez dalšího rozhodnout. Pokud podání odkazuje na přílohy, které z logiky věci mohou obsah podání měnit, pak by bez ohledu na to, že tyto přílohy nemusejí být předkládány, o takovém podání nemohl příslušný orgán rozhodnout a není tedy možné, aby takové podání mohlo dát vzniknout jakékoli fikci. Ohledně podrobnější argumentace dovolatelka odkázala na své podání z 18. září 2012.

Dovolatelka nesouhlasí ani s argumentací odvolacího soudu „obvyklým postupem věci“, na základě níž odvolací soud učinil závěr o doručení této žádosti Úřadu městského obvodu M. O. a P. Svůj nesouhlas odůvodňuje tím, že:

a) tvrzený okamžik podání žádosti ze strany žalované není v časové souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy, ale předchází mu o cca 5 měsíců, což by bylo zcela neobvyklé a v rozporu s běžnou praxí;

b) ve spise úřadu není žádost jakkoli vedena, ačkoli žádosti byly do spisů zakládány, přičemž na vedení spisů se skartační lhůty nevztahovaly, neboť ty se vztahovaly pouze na knihu došlé pošty;

c) žalovaná byla osobou znalou v oblasti nemovitostí a jejich pronájmu, přesto nyní tvrdí, že u tak zásadní investice nezjišťovala, zda byla žádost o předběžný souhlas úřadu skutečně doručena tak, aby se nemusela spoléhat na nečinnost úřadu a na účinky fikce, přestože jí bylo známo, že úřad o žádostech aktivně rozhodoval.

V dalším k „obvyklému postupu věci“ odkázala na své podání z 18. září 2012.

Dovolatelka má za to, že rozsudek odvolacího soudu je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu (rozsudek ze dne 21. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 1336/2009, rozsudek ze dne 13. března 2012, sp. zn. 26 Cdo 4683/2009, rozsudek ze dne 24. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008, rozsudek ze dne 7. prosince 2011, sp. zn. 26 Cdo 974/2010). Z uvedené judikatury dle dovolatelky vyplývá, že na neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené v době před kolaudací nemůže nic změnit ani posléze vydané kolaudační rozhodnutí, neboť absolutní neplatnost právního úkonu působí od počátku, a nelze ji tudíž následně konvalidovat. Vydání kolaudačního rozhodnutí nelze považovat za odkládací podmínku, neboť jde o předpoklad platnosti právního úkonu, jehož absence má za následek neplatnost právního úkonu. Smlouvu o nájmu nebytových prostor bylo možno uzavřít jen ohledně takových prostor, které byly ve smyslu tehdy účinného § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. (stavebního zákona) určeny jako nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím, případně stavebním povolením, a to jen k účelu, který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven. Nájemní smlouva je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem, jestliže nebytové prostory byly pronajaty k účelům, ke kterým nebyly v době uzavření smlouvy stavebně určeny. Z nájemní smlouvy proto nemohly vůbec vzniknout subjektivní práva a povinnosti.

Ohledně institutu podmínky dovolatelka odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 23 Cdo 4357/2011.

Vzhledem k tomuto rozporu s ustálenou judikaturou považuje dovolatelka dovolání za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 o. s. ř.

Nadto se dovolatelka domnívá, že rozhodnutí obou soudů se dotýkají otázek, které dosud v rozhodování dovolacího soudu nebyly řešeny ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Konkrétně má jít o dvě otázky:

1) Je přípustné jen na základě předložení poštovního podacího lístku a předložení listiny, jejíž datace odpovídá datu podacího lístku, spolehlivě učinit závěr, že dokumentem odeslaným poštou na základě podacího lístku je předložená listina, a tedy že předložení obou dokladů prokazuje, že listina byla prostřednictvím držitele poštovní licence odeslána a adresátovi skutečně doručena?

2) Bylo v rozhodné době možné, aby na základě neúplného podání nastaly účinky fikce udělení souhlasu ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v tehdy účinném znění, popř. obecně?

Dovolatelka dále pokládá tyto otázky, jimž přisuzuje zásadní právní význam:

3) Bylo v rozhodné době možné uzavřít nájemní smlouvu, jejíž platnost (nikoliv účinnost) měla nastat až v budoucnu, jak dovozuje krajský soud?

4) Bylo v rozhodné době možné platně uzavřít smlouvu, aniž by předmět nájmu byl v den jejího uzavření stavebně určen k účelu v nájemní smlouvě stanovenému?

Dovolatelka navrhla, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání uvedla, že dovolatelka v části dovolání, ve které napadá řešení otázky doručení žádosti příslušnému úřadu, vytýká odvolacímu soudu nesprávnost skutkových zjištění a nikoliv nesprávné právní posouzení věci. Neobstojí ani tvrzení dovolatelky, že žádost žalované o souhlas s pronájmem nebytových prostor nebyla způsobilá k projednání, neboť z jejího

obsahu bylo zřejmé, kdo ji činí, kdo je adresátem, které věci se týká a co navrhuje, nad rámec toho byla uvedena i celková výměra nebytových ploch s jejich rozvržením na jednotlivá podlaží. Projednatelnost žádosti nevyplývá z toho, jaké údaje žadatel v žádosti uvede, ale z toho, jaké údaje jsou k projednání žádosti potřebné.

Právního posouzení se dle žalované týká pouze námitka směřující proti platnosti nájemní smlouvy z důvodu, že byla uzavřena v době, kdy rekonstrukce části paláce E., ve kterém se nacházely pronajímané prostory, nebyla ještě kolaudována. Žalovaná poukazuje na to, že dle některých rozhodnutí Nejvyššího soudu může být stavební určení provedeno nejen kolaudačním rozhodnutím, ale i stavebním povolením (rozsudek ze dne 21. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 1336/2009, rozsudek ze dne 7. prosince 2011, sp. zn. 26 Cdo 974/2010, rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 1862/2003, 28 Cdo 2040/2003, 30 Cdo 1306/2001, 28 Cdo 1528/2005). Podle žalované je nepochybné, že při posuzování stavebního určení pronajímaných nebytových prostor bylo třeba vycházet z ustanovení § 85 odst. 1 tehdy platného stavebního zákona č. 50/1976 Sb., podle něhož lze stavbu užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. ve stavebním povolení. V posuzovaném případě již ve stavebním povolení ze dne 29. října 1993 bylo povoleno rozdělení paláce E. na několik částí, a to mimo jiné na bankovní část a na ni navazující část komerční a administrativní.

Nesprávnost právní názoru dovolatelky vyplývá i z dalších rozhodnutí dovolacího soudu. Žalovaná odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2012, sp. zn. 22 Cdo 142/2012, podle kterého věcné břemeno spočívající v právu užívání stavby lze zřídit i v době, kdy stavba ještě nebyla kolaudována. Rovněž odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. prosince 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001, dle kterého sama skutečnost, že prodávající v době uzavření kupní smlouvy nebyl vlastníkem prodávané věci, ani neměl právo s ní nakládat, nečiní smlouvu neplatnou.

Dovolatelka dále podle žalované pominula rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, ačkoliv na toto rozhodnutí odkazoval odvolací soud. Přitom toto rozhodnutí řeší skutkově obdobnou situaci, přičemž v tomto rozhodnutí Nejvyšší soud dovodil, že jestliže si účastníci sjednali, že nájemní vztah mezi nimi vznikne až po provedené kolaudaci, nevede tento postup k tomu, že by nepřímým předmětem nájemního vztahu byl předmět právně nedovolený s důsledky plynoucími z § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“). Žalovaná dále upozornila na prioritu výkladu smluv, při kterém je možno dovodit jejich platnost. Rovněž odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. února 2012, sp. zn. 31 Cdo 3986/2009 (uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 67/2012), z něhož vyplývá právní závěr, že k neplatnosti smlouvy dle § 39 obč. zák. nestačí formální porušení některého zákonného předpisu, nýbrž je zapotřebí, aby posuzovaný úkon skutečně zasáhl do právního vztahu, který dotyčné ustanovení upravuje či chrání.

Jestliže byla nájemní smlouva ze dne 7. února 1996 uzavřena za situace, kdy již stavebním povolením byla dotčená část paláce E. určena pro bankovní činnost, a jestliže navíc vznik nájemního poměru byl výslovným ujednáním odsunut až na dobu po právní moci kolaudačního rozhodnutí, je evidentní, že plněním této smlouvy nedošlo k porušení § 85 odst. 1 tehdejšího stavebního zákona, přičemž není významné, zda uvedené odsunutí vzniku nájemního vztahu bude posouzeno jako odkládací podmínka nebo jako ujednání o počátku doby určité, na kterou byla smlouva uzavřena.

Žalovaná navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Dovolatelka podala k vyjádření žalované repliku.

V ní odmítá závěry předložené žalovanou. Pro věc nemá význam, zda a v jakém rozsahu znal příslušný úřad technické specifikace předmětné budovy.

Podle dovolatelky žalovaná dezinterpretuje § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. a judikaturu s ním související, když uvádí, že pro platnost nájemních smluv postačovalo stavební povolení. Naopak některá jí citovaná rozhodnutí uvádí opak, přičemž k takovému opačnému závěru je nutno dojít i při jazykovém výkladu předmětného ustanovení. Stavební povolení tedy nemůže nahradit kolaudační rozhodnutí. Nadto v době vydání stavebního povolení nebyly předmětné nebytové prostory určeny k provozování bankovní pobočky.

Soudní rozhodnutí, na která žalovaná odkazuje, dle dovolatelky s posuzovanou věcí vůbec nesouvisí nebo se týkají případů skutkově zcela odlišných.

Dovolatelka žalobu podávala až vlivem jí příznivé judikatury a upozorňuje na otázku předvídatelnosti práva a soudních rozhodnutí jako jednoho ze základních atributů právního státu.

V doplnění repliky pak dovolatelka odkázala na odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 23 Cdo 1283/2012, podle něhož smlouva o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem jsou nezkolaudované stavby, je neplatná podle § 39 občanského zákoníku pro rozpor se zákonem, neboť takováto nájemní smlouva se svým obsahem dostává do rozporu se zákonným příkazem užívat stavby na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu v něm určenému.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) úvodem poznamenává, že rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 31. prosince 2012) se podává z bodu 7 článku II části první zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Tříčlenný senát č. 23, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při posuzování otázky, zda v případě, kdy předpokladem platnosti nájemní smlouvy je vydání kolaudačního rozhodnutí, je tato podmínka platnosti smlouvy splněna i tehdy, kdy je sice smlouva uzavřena v době, kdy ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, účinnost smlouvy (resp. počátek nájmu) však byla vázána na právní moc tohoto kolaudačního rozhodnutí, k závěru odlišnému od toho, k němuž dospěl senát č. 26 v rozsudku ze dne 13. března 2012, sp. zn. 26 Cdo 4683/2009.

Z toho důvodu senát č. 23 rozhodl o postoupení věci podle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu (dále jen „velký senát“). Velký senát pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud se po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 o. s. ř. oprávněnou osobou a obsahuje stanovené náležitosti, zabýval nejdříve otázkou, zda je dovolání v této věci přípustné, neboť toliko z podnětu přípustného dovolání lze přezkoumat správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je dovolání přípustné za podmínek uvedených v § 237 odst. 1 písm. b) a písm. c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším

rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. O takový případ se v dané věci nejedná, přichází proto v úvahu pouze přípustnost dovolání, jejíž podmínky stanoví § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Ta je dána tehdy, pokud dovolání není přípustné podle písmena b) tohoto ustanovení a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Ve smyslu § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu zásadní právní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a § 241a odst. 3 o. s. ř. se nepřihlíží.

Přípustnost dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přípustnost dovolání nastává tehdy, jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř., dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé po právní stránce zásadní význam skutečně má. Teprve za situace, kdy dovolací soud shledá přípustnost dovolání pro zásadní právní význam napadeného rozsudku, může se zabývat uplatněnými dovolacími důvody.

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 věty první o. s. ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení – vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp., jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. jednak pro řešení otázky, zda nastaly účinky fikce udělení souhlasu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 2. prosince 1999, jestliže k žádosti o udělení souhlasu k pronájmu nebytových prostor nebyly přiloženy přílohy, na něž žádost odkazovala, jednak pro řešení otázky, zda je platná smlouva o nájmu nebytových prostor, která byla uzavřena v okamžiku, kdy ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, avšak strany vázaly účinnost smlouvy, resp. počátek nájmu na okamžik, kdy takové rozhodnutí nabude právní moci. Prvá otázka nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena, druhá otázka je dovolacím soudem rozhodována rozdílně.

Přípustnost dovolání však nemohou založit argumenty dovolatelky, kterými zpochybňuje závěr o doručení žádosti příslušnému správnímu orgánu, ke kterému s ohledem na obvyklý postup věci dospěl odvolací soud. Tyto námitky totiž směřují proti skutkovému zjištění odvolacího soudu, jež nemůže být v dovolacím řízení přezkoumáváno.

Dovolání není důvodné.

Dovolatelka namítá, že dopis ze dne 12. září 1995, kterým žalovaná žádala příslušný úřad o souhlas s pronájmem určených nebytových prostor v paláci E., neobsahoval přílohy, na které žalovaná v žádosti odkazuje, a tato neúplná žádost nemohla založit fikci souhlasu příslušného správního orgánu. Tato námitka však není opodstatněná.

Podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném do 2. prosince 1999, tedy do novely

provedené zákonem č. 302/1999 Sb., se nebytové prostory pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny. Místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po předchozím souhlasu národního výboru (resp. obecního úřadu). Pokud národní výbor do 15 dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne, má se za to, že souhlas byl udělen.

Podle § 3 odst. 4 uvedeného zákona pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 nebo neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná.

Od účinnosti zákona o obcích rozhodoval o udělení souhlasu s pronájmem podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. orgán obce v přenesené působnosti [§ 22 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení)].

Bližší vymezení žádosti zákon neobsahoval.

Ze skutkových zjištění přitom vyplývá, že podání činila žalovaná, že se týká udělení souhlasu k pronájmu specifikovaných nebytových prostor, a že se navrhuje udělení tohoto souhlasu. Žádost tedy splňovala minimální požadavky na ni kladené zákonem i bez příloh. Je třeba souhlasit s dovolatelkou, že přílohy mohou mít vliv na obsah žádosti – pokud však nejsou přiloženy a i bez nich žádost splňuje náležitosti shora uvedené, je třeba vyjít z toho, že fikce souhlasu je dána v takovém rozsahu, jaký vyplývá ze samotné žádosti bez příloh. Nelze totiž a priori vycházet z toho, že příloha, která měla být k žádosti přiložena pouze z vůle žadatele (tedy nikoliv z nutnosti vyhovět zákonnému požadavku splnit náležitosti žádosti), a nestalo se tak žadatelovým opomenutím, mění význam či rozsah žádosti. Tento závěr odpovídá i účelu fikce vyjádřené v třetí větě § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., kterým je zmírnění ingerence veřejné moci do soukromoprávního vztahu, kterou jinak toto ustanovení zakotvovalo.

S dovolatelkou však lze souhlasit v části její argumentace, ve které odvolacímu soudu vytýká, že nelze odsunout platnost smlouvy, je-li tato již uzavřena. Je-li právní úkon při svém vzniku absolutně neplatný, nemůže být tato neplatnost později zhojena. Závěr odvolacího soudu, že byla odložena platnost uzavřené smlouvy, je proto nesprávný.

Z hlediska rozporu se zákonem jako důvodu absolutní neplatnosti právního úkonu podle § 39 obč. zák. je proto nutno platnost předmětné nájemní smlouvy posuzovat ke dni jejího vzniku.

Již výše citovaný § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. ve své větě první stanovil, že se nebytové prostory pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, v poznámce pod čarou k tomuto ustanovení je odkaz na ustanovení § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Podle § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném ke dni uzavření nájemní smlouvy, tj. ke dni 7. února 1996 (dále jen „stavební zákon“), lze stavbu užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby, popřípadě činnosti, která by mohla ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, jsou přípustné jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby; na řízení se vztahují přiměřeně ustanovení § 76 až 84.

Podle odstavce 2 téhož paragrafu změnu v užívání stavby, která je spojena se změnou stavby, projedná stavební úřad ve stavebním řízení a po jejím dokončení provede kolaudaci změny stavby.

Podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudky ze 17. října 2001, sp. zn. 26 Cdo

938/2000, z 19. srpna 2002, sp. zn. 26 Cdo 1148/2000, ze 4. února 2004, sp. zn. 26 Cdo 809/2002, z 31. srpna 2004, sp. zn. 28 Cdo 2040/2003, z 31. ledna 2006, sp. zn. 28 Cdo 1528/2005), lze smlouvu o nájmu nebytových prostor platně uzavřít jen k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny kolaudačním rozhodnutím, příp. stavebním povolením.

Ustanovení § 85 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož lze stavbu užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení, je třeba vyložit v souvislosti s ustanovením § 76 a § 83 první věty stavebního zákona.

Podle § 76 stavebního zákona dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání nebo tu část stavby, na které byla provedena změna nebo udržovací práce, pokud tyto stavby vyžadovaly stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí (odst. 1). Dokončené terénní úpravy, těžební a jim podobné nebo s nimi související práce, jakož i informační, reklamní a propagační zařízení se kolaudují pouze v případě, že to stavební úřad stanovil při jejich povolení (odst. 2).

Podle § 83 první věty stavebního zákona stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby i před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na uživatelnost stavby a předčasné užívání neohrožuje bezpečnost a zdraví osob.

Na základě těchto ustanovení nelze než učinit závěr, že jestliže jde o stavbu, která se kolauduje (a nejde o její předčasné užívání), lze ji užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu určenému v tomto kolaudačním rozhodnutí.

V posuzované věci v době uzavření smlouvy nebyly nebytové prostory, které byly jejím nepřímým předmětem, zkolaudovány a tedy nebyly stavebně určeny k danému účelu.

Podle skutkového zjištění soudu prvního stupně strany uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor dne 7. února 1996 přičemž doba nájmu byla sjednána na dobu určitou od 1. července 1996 do 1. července 2011 s tím, že nezbytnou a nutnou podmínkou nájemního vztahu je kolaudace s nabytím právní moci a bude-li kolaudace s nabytím právní moci opožděná, počíná nájem běžet dnem následujícím po kolaudaci.

Je tedy třeba posoudit, zda požadavek § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. je splněn i tehdy, jestliže počátek nájmu, jako tomu bylo v daném případě, byl vázán na vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 13. března 2012, sp. zn. 26 Cdo 4683/2009, dovodil, že „vydání kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání prostor, jež mají být předmětem nájmu, k trvalému bydlení, nelze považovat za odkládací podmínku ve smyslu ustanovení § 36 obč. zák., neboť jde o předpoklad platnosti právního úkonu (nájemní smlouvy k bytu), jehož absence má s ohledem na ustanovení § 685, § 118 odst. 3 a § 37 odst. 2 obč. zák. za následek neplatnost právního úkonu. Na podmínku (tj. jakoukoliv skutečnost, o které subjekty právního úkonu v době jeho vzniku nevědí, zda se vůbec splní, popř. kdy se splní), která se stává vedlejším ustanovením smlouvy, mohou být podle § 36 obč. zák. v občanském právu vázány právní následky (účinky) právního úkonu. Jestliže účastník, jemuž je nesplnění podmínky na prospěch, její splnění záměrně zmaří, stane se právní úkon nepodmíněným (odstavec 3). Je-li však vydání rozhodnutí o povolení užívání prostor pro trvalé bydlení (kolaudace prostor na byt) předpokladem platnosti smlouvy o nájmu bytu podle § 685 obč. zák., nemůže ani zmaření podmínky (nevydání kolaudačního rozhodnutí) vést k závěru, že prostory se již staly způsobilým předmětem smlouvy. Vydání kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání prostor, jež mají být předmětem nájmu, k trvalému bydlení (předvídaného i účastníky v nájemní

smlouvě) je proto předpokladem platnosti právního úkonu (nájemní smlouvy k bytu).“

Tento závěr však není správný.

Shora uvedená podmínka platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor je splněna i tehdy, je-li sice smlouva uzavřena v okamžiku, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, avšak strany ve smlouvě řádně zajistily, že účinnost smlouvy, resp. počátek nájmu nezačne dříve, než bude vydáno kolaudační rozhodnutí a toto rozhodnutí nabude právní moci.

Takový postup totiž vede k tomu, že je splněn požadavek zákona, že se nebytové prostory pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny. Tento závěr je i v souladu s níže uvedenými rozhodnutími Nejvyššího soudu: s rozsudkem ze dne 11. prosince 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001, podle kterého nelze mít za to, že by prodávající nemohl kupující platně prodat věc, kterou v době uzavření kupní smlouvy zatím nevlastnil, bylo-li reálné, že se stane vlastníkem prodávaných věcí a právě z toho důvodu vázal účinnost smlouvy na odkládací podmínku, s rozsudkem ze dne 29. května 2012, sp. zn. 22 Cdo 142/2012, podle kterého věcné břemeno spočívající v právu užívání stavby lze zřídit i v době, kdy stavba ještě nebyla kolaudována, a konečně i s rozsudkem ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, v němž bylo judikováno, že v případě, že si účastníci sjednali, že nájemní vztah mezi nimi vznikne až po provedené kolaudaci, nevede tento postup k tomu, že by nepřímým předmětem právního vztahu byl předmět právně nedovolený s důsledky plynoucími z § 39 občanského zákoníku.

Rozhodnutí odvolacího soudu je tak z výše uvedených důvodů správné.

Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2 o. s. ř. dovolání zamítl.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování