

29. 9. 2004

ID: 28316

Nájem nebytových prostor

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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 718/2003, ze dne 25.6.2003 ve vztahu k rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1364/2001, ze dne 15.8.2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně A) Ing. J. B., B) MUDr. J. Z., obou zastoupených advokátem, proti žalovanému K. C., spol. s r. o., zastoupenému advokátem, o vyklizení nebytových prostor, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 24 C 87/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 2. 2003, č. j. 13 Co 639/2002-57, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 2. 2003, č. j. 13 Co 639/2002-57, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 1 rozhodl rozsudkem ze dne 27. 3. 2002, č. j. 24 C 87/2001-27, o povinnosti žalovaného vyklidit ve výroku označené nebytové prostory v domě čp. 104 v P., S. ul. č. 43, a to do 15 dnů od právní moci rozsudku s tím, že žalovaný je povinen nahradit žalobkyním náklady řízení ve výši 10.120,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejich právního zástupce.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobkyně jako spoluvlastnice domu daly dne 11. 9. 2000 žalovanému výpověď (s dohodnutou výpovědní lhůtou 30 dnů od doručení) ze smlouvy o nájmu nebytových prostor, sjednané dne 28. 3. 1995 na dobu 23 let; nájemné bylo zapláceno za prvních 13 let nájmu částkou 8 mil. Kč a pro další období bylo dohodnuto na výchozí částku 1,2 mil. Kč ročně, s úpravami podle míry inflace a se splatností v měsíčních stejných částkách vždy do 10. dne v měsíci. Výpověď byla dána pro porušení v ní vypočtených článků smlouvy a podnětem k ní byl podnájem dohodnutý nájemcem s obchodním záměrem, s nímž žalobkyně nesouhlasily (prodej levných knih). Prvostupňový soud přiznal žalobkyním vlastnickou ochranu podle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku a vycházel z posouzení předběžné otázky platnosti nájemní smlouvy, sjednané mezi účastníky. Dospěl k závěru, že smlouva je absolutně neplatná, a dovedl dvojí důvod její neplatnosti. Jeden podle soudu spočívá v absenci dohody o způsobu platby nájemného, ač tato náležitost je nezbytná pro platnost smlouvy podle ustanovení § 3 odst. 3 zákona č. [116/1990](#) Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“). Druhý důvod se opírá, vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy, o ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění před novelou č. [302/1999](#) Sb., účinnou od 3. 12. 1999 (ta dále citovaný text zrušila). Podle tohoto ustanovení

bylo možné pronajímat nebytové prostory pouze k účelu, k němuž jsou stavebně určeny a jen po předchozím souhlasu národního výboru resp. obecního úřadu. Předchozí souhlas příslušného úřadu k uzavření smlouvy nebyl dán, nájemní smlouva mezi účastníky je i z tohoto důvodu neplatná a žalovaný užívá nebytový prostor bez právního důvodu.

Městský soud v Praze k odvolání žalovaného potvrdil rozsudkem ze dne 12. 2. 2003, č. j. 13 Co 639/2002-57, rozsudek soudu prvního stupně v meritu věci, změnil jej jen ve výši nákladů řízení přiznaných žalobkyním v první instanci a zavázal žalovaného k náhradě nákladů odvolacího řízení, vzniklých žalobkyním v částce 4.710,- Kč.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a - přes námitky žalovaného proti oběma důvodům neplatnosti nájemní smlouvy vyloženým nižší instancí - dovedl, že k rozhodnutí ve věci postačí přisvědčit jen jednomu důvodu neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor. Tímto důvodem je nedostatek 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. Této novelizaci nelze přiznat zpětnou účinnost. Není sporu o tom, že prostory byly žalovanému pronajaty k obchodní činnosti, jak jsou k tomu stavebně určeny. Žalobkyně sice požádaly o souhlas Úřad Městské části P. (nebylo reagováno), jejich dopis byl však datován dnem 26. 6. 1995, tedy po uzavření smlouvy. Požadoval-li zákon předchozí souhlas obce, pak by ani následné přivolení jejího úřadu nemohlo mít právní relevanci.

Žalovaný podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání. Tvrdil, že přípustnost dovolání je založena ustanovením § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 občanského soudního řádu (dále „o. s. ř.“), neboť zásadní právní význam napadeného rozhodnutí je dán, s ohledem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, neustálenou judikaturou odvolacího soudu v otázce předchozího souhlasu obecního úřadu jako podmínky platnosti smlouvy podle § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Na citované rozhodnutí odvolacího soudu, nepovažující souhlas obce před novelizací zákonem č. 302/1999 Sb. za nezbytný, poukazoval dovolatel i v konkretizaci dovolacího důvodu, formulovaného jako nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem. Další dovolací důvod spatřoval dovolatel ve vadě řízení, jež měla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci: odvolací soud podle něj nepřihlédl k důkazu dopisem žalobkyň z 26. 6. 1995, z něhož vyplývá, že souhlas příslušného obecního úřadu s pronájmem mohl být, byť i dodatečně, dán. Dovolatel navrhoval, aby dovolací soud odložil vykonatelnost napadeného rozhodnutí, zrušil je a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k dovolání nevyjádřily.

Nejvyšší soud jako soud dovolací zjistil, že dovolání podala včas oprávněná osoba, zastoupená advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí ve věci samé má po právní stránce zásadní význam. Řešení dovolatelem předestřené právní otázky v rozporu s hmotným právem je navíc v projednávané věci úzce svázáno s dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., tedy s nesprávným právním posouzením věci. Dovolatel byl oprávněn uplatnit i dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ (procesní vada s následkem nesprávného rozhodnutí), i když dovolací soud předesílá, že ve světle jeho právního závěru nebyl tento důvod uplatněn po právu.

Dovolání je opodstatněné.

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, 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. Na tomto právním závěru není důvodu ničeho měnit.

Listina základních práv a svobod (vyhlášená pod č. [2/1993](#) Sb.) poskytuje ve svém článku 11 odst. 1 ochranu vlastnickému právu, přičemž ustanovení § 123 občanského zákoníku blíže vymezuje obsah vlastnického práva jako oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Nakládáním s předmětem vlastnictví se rozumí i jeho smluvní přenechání jiné osobě do nájmu.

Uvozovací ústavní zákon k Listině (č. [23/1991](#) Sb.) uvádí v § 1 odst. 1, že výklad a používání ústavních i jiných zákonů, jakož i dalších právních předpisů, musí být v souladu s Listinou základních práv a svobod.

Jak již bylo uvedeno, 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. V posuzované věci však došlo ke sjednání nájemní smlouvy mezi účastníky dne 28. 3. 1995, tedy s podstatným odstupem před účinností zmíněné novelizace zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Za takového právního stavu bylo 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.

Podle výkladu relevantních ustanovení odvolacím soudem platí ve vztahu k podmínce souhlasu obecního úřadu s nájemní smlouvou k nebytovým prostorám, sjednanou za účelem provozování obchodu a služeb, dvojí právní režim; rozlišuje se právní úprava před nabytím účinnosti zákona č. [302/1999](#) Sb. a poté. Nelze však nalézt rozumný důvod, proč by měl být pro období před uvedenou novelizací tolerován takový právní stav, jenž umožňoval omezit vlastníkovu vůli k přenechání předmětu vlastnictví do nájmu úředním souhlasem. Článek 4 odst. 3 Listiny o stejné

míře zákonných omezení je žádoucí aplikovat tím spíše, že se ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor stalo brzy po nabytí účinnosti tohoto zákona fakticky obsoletním – přijetím živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. došlo v oblasti podnikání ke kompetenčnímu přesunu na živnostenské úřady a sdělení právního titulu, umožňujícího podnikat v provozovně (srov. § 17 živnostenského zákona), nebylo vyžadováno. Zákon č. 302/1999 Sb. tedy jen odstranil ze zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ustanovení, které se již v mezidobí stalo, a to i z hlediska systematického, nadbytečným.

V zájmu rovnosti účastníků nájemního vztahu 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.

V ostatních podrobnostech odkazuje dovolací soud na odůvodnění rozsudku ve věci sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, v němž dovedl ze skutkového stavu, velmi blízkého věci nyní posuzované, právní závěry v obecné rovině shodné s těmi, které jsou obsahem tohoto odůvodnění rozsudku.

Odvolací soud tedy posoudil rozhodnou právní otázku v rozporu s hmotným právem; tím se stal, vedle již shora konstatované přípustnosti dovolání, oprávněným dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., neboť rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovoláním napadený rozsudek byl proto zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, odst. 3 věta první o. s. ř.).

Ačkoli se stejné nesprávnosti v právním posouzení věci dopustil i soud prvního stupně, dovolací soud nepoužil ustanovení § 243b odst. 3 věty druhé o. s. ř. a nezrušil i jeho rozsudek se současným vrácením věci první instanci. Na rozdíl od odvolacího soudu, jemuž při přezkumu postačil jediný hmotněprávní závěr k potvrzujícímu rozsudku, založil totiž soud prvního stupně své rozhodnutí na dvou právních závěrech o neplatnosti nájemní smlouvy, které jsou vzájemně nezávislé a každý z nich vedl, při dosavadním právním náhledu na věc, k vyhovění žalobě. Závěr soudu prvního stupně o neplatnosti nájemní smlouvy pro absenci ujednání o způsobu platby nájemného tedy zůstal nepřezkoumán a po vrácení věci by soud prvního stupně nemohl – při dosud spolehlivě zjištěném skutkovém stavu – rozhodnout jinak než v předchozím rozsudku. Platnost důvodů, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, i na rozhodnutí soudu prvního stupně (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.) lze tedy dovést jen v případě, kdy zákonné pochybení společné oběma instancím je způsobitelné nejen u odvolacího soudu, ale též na prvním stupni přivodit jiné procesní rozhodnutí než dosavadní. V posuzované věci tomu tak, jak výše vyloženo, nemůže být.

Odvolací soud tedy v důsledku vázanosti právním názorem dovolacího soudu (§ 243d odst. 1, § 226 odst. 1 o. s. ř.) přikročí též k přezkoumání jím dosud neposouzených právních aspektů věci, přičemž v první řadě půjde o zbylý závěr prvostupňového soudu k otázce platnosti nájemní smlouvy mezi účastníky.

Další články:

- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)