

Neplatnost smlouvy o nájmu nebytových prostor

Při posouzení otázky neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor podle ustanovení § 39 o. z. je na soudu, aby vycházel při řešení předběžné otázky, k jakému účelu je stavba určena, z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby. Je pak na soudu, aby teprve na základě takového zjištění porovnal, zda takto učiněné zjištění k jakému účelu je stavba nebo její část určena, je v souladu s účelem, pro který byl nájem v konkrétním případě sjednáván.

Při posouzení otázky neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor podle ustanovení § 39 o. z. je na soudu, aby vycházel při řešení předběžné otázky, k jakému účelu je stavba určena, z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby. Je pak na soudu, aby teprve na základě takového zjištění porovnal, zda takto učiněné zjištění k jakému účelu je stavba nebo její část určena, je v souladu s účelem, pro který byl nájem v konkrétním případě sjednáván. Přitom je nezbytné zjistit i vlastní podstatu zamýšleného užívání a tu pak porovnat se stavebním určením pronajatých nebytových prostor.

(Rozsudek nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2002, sp.zn. 30 Cdo 1306/2001)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce L., a. s., zastoupeného advokátem, proti žalovanému R., s. r. o., zastoupenému advokátem, o zaplacení 357.867,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 21 C 1041/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-65, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-70, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-65, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-70, se zrušuje a věc se vrací uvedenému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Liberci rozsudkem ze dne 25. dubna 2000, č. j. 21 C 1041/98-48, uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 357.867,- Kč s příslušenstvím a nahradit náklady tohoto řízení. Soud především vycházel z toho, že žalovanému byly dne 14. září 1994 pronajaty nebytové kancelářské prostory. V nájemní smlouvě byly sjednány ceny nájemného za září 1994 i za každé (následující) čtvrtletí. Tyto částky korespondují s příslušnými fakturami i s předmětem žaloby. Žalovaný pak neprokázal, že by na dluhu cokoliv zaplatil.

Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci rozsudkem ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-65, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 35 Co 583/2000-70, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud mimo jiné především poukázal na to, že z první věty ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu nebytových prostor (ve znění do účinnosti novely, provedené zákonem č. [302/1999](#) Sb.), vyplývá, že zákon zakazuje uzavírat nájemní smlouvy k jinému účelu, než určenému stavebně, t. j. určenému v kolaudačním rozhodnutí podle § 85 odst. 1 zákona č. [50/1976](#) Sb. (ve znění do novely provedené zákonem č. [83/1998](#) Sb.). Pokud je uzavřena smlouva s tím v rozporu, je neplatná ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku (dále jen "o. z."). Odvolací soud dovodil, že v posuzovaném případě byla nájemní smlouva uzavřena za účelem provozování činnosti žalovaného, která byla zapsána v obchodním rejstříku jako zprostředkovatelská činnost na úseku nákupu a prodeje realit, kterou je třeba posuzovat jako službu ve smyslu živnostenského zákona. Nájemní smlouva byla proto v tomto případě uzavřena za účelem provozování služeb.

V dalším odvolací soud uvedl, že k posouzení platnosti nájemní smlouvy je rozhodující určení pronajímaných prostor, které jsou v tomto případě označeny jako kanceláře. Přesto však zjištění stavebního určení pronajatých prostor kolaudačním rozhodnutím považoval za nadbytečné, protože ve všech případech je podle jeho názoru třeba nájemní smlouvu pokládat za neplatnou.

V prvním případě tehdy, pokud by dané prostory byly stavebně určeny k provozování služeb (formou kolaudačního rozhodnutí nebo stavebního povolení), pak takové místnosti by však bylo možno podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb. pronajímat pouze po předchozím souhlasu (tehdejšího) národního výboru. Tento (případně nutný) souhlas však v tomto případě dán nebyl. Nájemní smlouva by proto byla neplatná podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. [116/1990](#) Sb.

Druhou - a podle odvolacího soudu pravděpodobnější - možností je pak to, že předmětné kanceláře nebyly určeny k provozování služeb, takže by zde nebyl s pronájmem těchto místností nutný souhlas národního výboru. Podle § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb. je však zakázáno uzavírat nájemní smlouvy u nebytových prostor k jinému účelu, než určenému stavebně. Jestliže by tedy nebyly tyto prostory stavebně určeny k provozování služeb, přičemž nájemní smlouva byla uzavřena právě za tím účelem, byla uzavřena v rozporu s tímto ustanovením. Byla by proto i při této alternativě tato nájemní smlouva ze dne 14. září 1994 neplatná pro rozpor se zákonem podle ustanovení § 39 o. z. Z tohoto důvodu proto odvolací soud neposoudil žalobu jako důvodnou, neboť z neplatné smlouvy není možno vyvozovat žádné právní účinky.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci nabyl právní moci dne 5. ledna 2001.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dne 1. února 2001 včasné dovolání, jehož přípustnost se odvozuje z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen "o. s. ř."). Odvolacímu soudu vytýká, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Dovolatel se neztotožňuje s právními závěry odvolacího soudu, pokud dovodil, že dotčená smlouva o pronájmu nebytových prostor je neplatná. Dovolatel poukazuje zejména na skutečnost, že podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb. lze skutečně nebytové prostory pronajímat pouze k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, avšak

budova, kde tyto prostory jsou situovány, byla zkolaudována jako provozní budova, přičemž pronajaté prostory žalovaným byly vybudovány jako kanceláře. Jestliže žalobce pronajal kanceláře žalovanému k provozování služby označené jako "zprostředkování nákupu a prodeje realit", pak to bylo v souladu s účelem, ke kterému byly stavebně určeny. Krajský soud se pak mylně domnívá, že takto vymezené provozování služby mělo být obsaženo ve stavební dokumentaci, což není v posuzovaném případě ani prakticky možné. Při takové úvaze je totiž nutno současně přihlídnout k povaze služeb

Proto názor odvolacího soudu, že v případě pronájmu kancelářských místností pro zprostředkování nákupu a prodeje realit je v rozporu s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb. neobstojí, neboť jde o výklad zcela formální a zužující. S ohledem na dovozovanou nesprávnost napadeného rozsudku odvolacího soudu proto dovolatel navrhl zrušení tohoto rozhodnutí a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k podanému dovolání nevyjádřil.

S přihlédnutím k části dvanácté, hlavě první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým byl novelizován mimo jiné též občanský soudní řád, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) věc projednal a rozhodl podle znění občanského soudního řádu účinného do 31. prosince 2000.

Dovolací soud uvážil, že dovolání žalobce bylo podáno oprávněnou osobou - účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o. s. ř., stalo se tak ve lhůtě stanovené ustanovením § 240 odst. 1 o. s. ř., je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241 odst. 2 o. s. ř., opírá se o možný případ přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a fakticky vychází z dovolacího důvodu podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Dovolací soud pak přezkoumal napadený rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu nelze považovat za správné (§ 243b odst. 1 o. s. ř.).

Ze znění ustanovení § 242 o. s. ř. vyplývá, že právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti dovolacího soudu rozsahem dovolacího návrhu. Dovolací soud je přitom vázán nejen rozsahem dovolacího návrhu, ale i uplatněným dovolacím důvodem. Podle třetího odstavce zmíněného ustanovení však dovolací soud přihlídně též k (případným) vadám uvedeným v ustanovení § 237 o. s. ř., resp. v případech, kdy je jinak dovolání proti napadenému rozhodnutí přípustné, též k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i tehdy, pokud tyto vady nebyly uplatněny v dovolání. Dovolatel ve svém dovolání žádný z případů, na něž dopadá ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř., stejně tak ani případ eventuální jiné vady řízení, neuvádí a ani z obsahu spisu se žádné takové pochybení nepodává. Dovolací soud se proto dále zabýval výtkami dovolatelem v jeho dovolání výslovně uvedenými, přičemž je shledal jako v zásadě opodstatněné.

Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (v již zmíněném znění) se nebytové prostory pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny (srovnej § 85 odst. 1 zákona č. [50/1976](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon). 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. Podle ustanovení § 3 odst. 3 citovaného zákona, musí mít taková smlouva písemnou formu a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. U nebytových prostor v objektech, se kterými hospodaří bytová organizace založená národním výborem, je možné smlouvu na dobu určitou uzavřít nejdéle na dva roky, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Podle čtvrtého odstavce zmíněného ustanovení, pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 nebo neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná.

Podle § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. se kolaudačním rozhodnutím povoluje užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví se podmínky pro užívání stavby.

Podle § 85 odst. 1 věty první citovaného zákona lze stavbu užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení.

Za popsaného stavu právní úpravy dotýkající se posuzované věci, je třeba samozřejmě souhlasit s odvolacím soudem v závěru, že pokud v tomto případě nešlo o místnosti určené k provozování obchodu a služeb, nebylo třeba k jejich pronájmu souhlasu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Stejně tak je správný závěr, že zmíněné ustanovení nedovoluje uzavírat nájemní smlouvy u nebytových prostor k jinému účelu, než ke kterému jsou stavebně určeny. Další úvahy odvolacího soudu však již není možno pokládat za zcela odpovídající.

Odvolací soud zejména nedocenil skutečnost, že při posouzení otázky platnosti, resp. neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor podle ustanovení § 39 o. z. je na soudu, aby vycházel při řešení předběžné otázky, k jakému účelu je stavba určena, z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby. Je pak na soudu, aby teprve na základě takového zjištění porovnal, zda takto učiněné zjištění k jakému účelu je stavba nebo její část určena, je v souladu s účelem, pro který byl nájem v konkrétním případě sjednáván. Přitom je nezbytné zjistit i vlastní podstatu zamýšleného užívání a tu pak porovnat se stavebním určením pronajatých nebytových prostor. To však odvolací soud ve skutečnosti neučinil. Odvolací soud zde sice dovodil, že účelem sjednaného nájmu předmětných nebytových prostor mělo být poskytování služeb žalovaným (konkrétně zprostředkovatelské činnosti na úseku nákupu a prodeje realit), avšak zřetelně se již nezabýval tím, zda provádění takových služeb by bylo nebo naopak nebylo v souladu s účelem, pro který byla stavba (resp. její část) určena z hlediska stavebních předpisů. Vždyť bylo-li by v řízení skutečně prokázáno, že pronajaté nebytové prostory byly stavebně určeny jako kanceláře, pak by bývalo nezbytné porovnat, jak dalece v souladu s tímto určením by bývalo poskytování zprostředkovatelských služeb ve zmíněné oblasti (u nichž lze většinou předpokládat převažující charakter právě administrativní kancelářské činnosti).

Jestliže bylo tedy třeba v projednávané věci posoudit soulad činnosti, která měla být provozována v pronajatých místnostech, se stavebním určením těchto místností (obdobně srovnej např. rozsudek NS ČR sp. zn. 2 Cdo 34/92), avšak odvolací soud tak fakticky odmítl učinit s tím, že není třeba se zabývat otázkou, k jakému účelu byly pronajímány nebytové prostory určeny, nezaložil svoje rozhodnutí na příslušné právní úvaze.

S ohledem na vyložené důvody je proto patrné, že dovoláním napadené rozhodnutí ve věci samé Krajského soudu v Ústí nad Labem pobočka v Liberci nelze pokládat za správné (§ 243b odst. 1 o. s. ř.). Nejvyšší soud České republiky proto napadené rozhodnutí zrušil a vrátil věc uvedenému soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta první o. s. ř.). K projednání věci nebylo nařízeno jednání (243a odst. 1 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)