11. 2. 2004

ID: 23405

Právo na spravedlivý proces

Pokud odvolací soud v dalším rozhodnutí, poté co vydal předchozí zrušovací usnesení se závazným právním názorem, jenž účastníci respektovali a činili tomu odpovídající procesní úkony včetně změny žaloby či jejího částečného zpětvzetí, dospěje k závěru, že své rozhodnutí založí na odlišném právním posouzení, v důsledku něhož shledává podmínky pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, kterým byla žaloba zamítnuta, nejsou dány podmínky ....

Pokud odvolací soud v dalším rozhodnutí, poté co vydal předchozí zrušovací usnesení se závazným právním názorem, jenž účastníci respektovali a činili tomu odpovídající procesní úkony včetně změny žaloby či jejího částečného zpětvzetí, dospěje k závěru, že své rozhodnutí založí na odlišném právním posouzení, v důsledku něhož shledává podmínky pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, kterým byla žaloba zamítnuta, nejsou dány podmínky pro postup podle § 219 o.s.ř., tedy pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně. Je namístě buďto dát prostor ke změně žaloby v odvolacím řízení v souladu nebo k vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení a rozhodnutí. Opačné rozhodnutí znamená obsahově odepření práva na spravedlivý proces v řízení o odvolání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 286/2002, ze dne 12.3.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) Ing. S. B., B) M. P., obou zastoupených advokátkou, proti žalovanému J. H., zastoupenému advokátem, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 32 C 117/95, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. 10. 2001, č.j. 55 Co 345/2001-195, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. 10. 2001, č.j. 55 Co 345/2001-195, se zrušuje. Rovněž se zrušuje rozsudek Obvodního soudu pro Prahu ze dne 7. 12. 2000, č.j. 32 C 117/95-170. Věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 4 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 28. 4. 1995 u Obvodního soudu pro Prahu 4 domáhali se žalobci proti S. V.-W. vyklizení nemovitosti, jmenovitě rodinného domku blíže popsaného v žalobě. Tvrdili, že podle nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 1992 jsou nájemci uvedené nemovitosti, kterou byli oprávněni používat k podnikatelským účelům. Smluvené nájemné uhradili, dokonce předplatili, nemovitost zhodnotili, faktickým chováním žalované, jejích rodinných příslušníků a najatých osob však byli z nemovitosti dne 20. 1. 1995 vyklizeni způsobem, který zakládal důvod k podání trestního oznámení pro několik trestných činů proti osobám, které vyklizení realizovali. V průběhu řízení podáním došlým soudu dne 3.5.1996 sdělili, že žalovaná nemovitost prodala J. H., aniž jim to sdělila. Tento i nadále porušuje práva žalobců jako nájemců. Podáním došlým témuž soudu dne 13.8.1996 upravili petit na vyklizení v souladu s údaji v listu vlastnictví.

Obvodní soud pro Prahu 4 jako soud prvního stupně jednal nadále s nově označeným žalovaným J. H. a rozsudkem ze dne 10.6. 1997, č.j. 32 C 117/95-50, žalobu zamítl. Nájemní smlouvu, z níž žalobci

dovozovali své právo, považoval ze neplatnou. Účel nájmu podle smlouvy byl vymezen jako poskytování ubytovacích a restauračních služeb, což bylo v rozporu s ustanovením § 82 odst. 1 ve spojení s § 85 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánováním a stavebním řádu, v platném znění. Smlouva byla uzavřena dne 30.9.1092, zatímco kolaudační rozhodnutí, v němž byla schválena změna v účelu užívání předmětného rodinného domku, bylo vydáno až 8.4.1994.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze jako soud odvolací usnesením ze dne 13.5.1998, č.j.51 Co 411/97-80, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Učinil tak dílem z důvodů procesní, dílem hmotněprávní povahy. Vzhledem k tomu, že k změně vlastníka nemovitosti došlo před podáním žaloby, byl namístě postup podle § 92 odst.2 o.s.ř., tedy záměnou účastníka, s nímž lze jednat až po právní moci usnesení soudu o záměně účastníka. S přihlédnutím k tomu, že odvolatelé rozšířili v průběhu odvolacího řízení i svůj návrh o výrok znějící na určení jejich oprávnění užívat předmětnou nemovitost, uložení povinnosti žalovanému tyto nemovitosti zpřístupnit a toto užívání strpět, bylo namístě rozhodnout o změně návrhu.Konečně uložil soudu prvního stupně, aby jeho úvahy o neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 30.9.1992 pro rozpor se zákonem byly podloženy vyjádřením příslušného stavebního úřadu k tomu, zda účel nájmu sjednaného v uvedené smlouvě byl v rozporu s kolaudačním stavem sporné nemovitost (§ 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění, stavební zákon).

Dalším rozsudkem ze dne 1.7.1999, č.j. 32 C 117/95-129, soud prvního stupně zamítl žalobu v části znějící na vyklizení nemovitostí označených ve výroku, jakož i ve výroku, podle něhož žalobci jsou oprávněni užívat uvedené nemovitosti a žalovaní aby byli povinni jim tyto nemovitosti zpřístupnit, užívání žalobců trpět a v užívání je nerušit.

Ve vztahu k první žalované neshledal soud pasivní legitimaci ve věci, protože již v době podání žaloby nebyla vlastníkem předmětných nemovitostí. Ve vztahu k druhému žalovanému dospěl k závěru o neurčitosti smlouvy o nájmu ze dne 30.9.1992, a to jak pro neurčitost předmětu nájmu, jakož i pro neurčitost účelu, k němuž měl být nájem sjednán. Vyslovil dále, že smlouva měla podléhat režimu zákona č. 116/1990 Sb. Konečně dovodil, že pro rozpor s kolaudačním stavem byla smlouva rovněž neplatná.

K odvolání žalobců odvolací soud rozsudkem ze dne 4.2.2000, č.j. 51 Co 519/99-150, ve znění doplňujícího usnesení ze dne 21. 2. 2000, č.j. 51 Co 519/99-156, potvrdil výrok rozsudku ve vztahu mezi žalobci a prvou žalovanou, ve vztahu mezi žalobci a druhým žalovaným rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení. Učinil tak z důvodů nepřezkoumatelnosti odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně. Uložil v této souvislosti povinnost soudu prvního stupně k výzvě vedoucí k upřesnění žalobního žádání pokud se žalobci domáhali zpřístupnění předmětných nemovitostí, přičemž poukázal na důsledky obou částí petitu (na vyklizení a na umožnění užívání), jejichž účel se překrývá. Z hlediska právní kvalifikace vyslovil právní závěr, podle něhož při pronájmu rodinného domku kvalifikace podle zákona č. 116/1990 Sb. nepřichází do úvahy, nýbrž měl být tento vztah hodnocen dle § 663 a násl. o.z.

Soud prvního stupně usnesením ze dne 9.11.2000 změnu žaloby rozšířenou podle žalobního petitu ze dne 4.1.1999 nepřipustil, řízení co do části, aby žalovaní byli povinni vyklidit zastavěný pozemek parc. č. 1525/2 o výměře 102 m2 zastavil. Posléze rozsudkem ze dne 7.12.2000, č.j. 32 C 117/95-170, žalobu na vyklizení nemovitostí (směřující v té době již jen proti J. H. jako žalovanému), zamítl. Učinil

tak opakovaně pro neurčitost nájemní smlouvy a pro její rozpor se zákonem, jmenovitě § 82 odst. 1 a 85 stavebního zákona. Doplňujícím usnesením ze dne 16.72001, č.j.32 C 117/95-190, zastavil řízení v té části žalobního nároku, který směřoval na umožnění užívání nemovitosti, jejich zpřístupnění žalovaným, jeho povinnosti takové užívání trpět a nerušit žalobce v jejich užívání, to vše v důsledku zpětvzetí žaloby v tomto rozsahu, jak se to stalo 9.11.2000.

K odvolání žalobců odvolací soud rozsudkem ze dne 18.10.2001, č.j. 55 Co 345/2001-195, potvrdil shora uvedený rozsudek ve věci samé. Návrh žalobce na připuštění dovolání proti tomuto rozsudku zamítl.

Odvolací soud kvalifikoval nároky žalobců podle § 126 o.z. Připustil, že aktivní legitimace podle tohoto ustanovení může svědčit nejen vlastníkovi, ale i oprávněnému držiteli, tedy nájemci, který má věc u sebe na základě dohody s vlastníkem o jejím přenechání do užívání, resp. o nájmu předmětné věci. Takovou smlouvou – podle odvolacího soudu – přenechává vlastník výkon jednoho z oprávnění, které náleží k právu vlastnickému ve smyslu § 123 o.z., totiž právo předmět svého vlastnictví užívat, požívat jeho plody a užitky osobě třetí, tedy nájemci. V ostatních složkách, totiž právu předmět vlastnictví držet a nakládat s ním, zůstávají tato práva zachována vlastníkovi. Na nájemce tak přechází i právo na ochranu této části vlastnického práva ve smyslu § 126 odst. 1,2 o.z.

Podle odvolacího soudu však ve věci vyklizení věci v případě, že jde o věc nemovitou, je tak aktivně legitimován i oprávněný nájemce, nikoliv však proti vlastníkovi. Svoji aktivní legitimaci k žalobě na vyklizení nemovitosti držitel odvozuje od vlastníka, je proto aktivně legitimován jen proti osobám třetím, nikoliv však proti vlastníkovi. Proti tomu by se žalobci, pokud tvrdí, že jejich nájemní právo trvá a odvozují jej od platné nájemní smlouvy, mohli domáhat pouze plnění z této smlouvy, tedy povinnosti, aby žalovaný jako vlastník předmětných nemovitostí umožnil žalobcům jako nájemcům realizaci práv, která jim jeho právní předchůdce v nájemní smlouvě poskytl. Rozhodnutí o takové žalobě však nebylo předmětem odvolacího řízení, neboť pokud bylo uložení takové povinnosti předmětem řízení před soudem prvního stupně, bylo řízení v této části pro zpětvzetí zastaveno.

Výrok o zamítnutí návrhu na připuštění dovolání proti svému rozsudku odůvodnil odvolací soud tím, že otázka navrhovaná k dovolacímu přezkumu se nese k posouzení, zda lze platně uzavřít smlouvu o nájmu nemovitosti, když se rozchází stav kolaudačního rozhodnutí s předpokládaným účelem užívání nemovitosti, když vlastník ve smlouvě současně udělil souhlas ke stavební přeměně. Podmínky pro založení přípustnosti dovolání však soud ve vztahu k takto formulované otázce neshledal, neboť na posouzení této otázky jeho rozhodnutí nebylo založeno.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podali žalobci zastoupeni advokátem včas dovolání, jehož přípustnost dovozovali z ustanovení § 239 odst. 2 o.s.ř., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Poukazovali na okolnost, že odvolací soud rozhodoval o odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně, který byl vydán dne 7.12.2000. Tvrdili existenci dovolacího důvodu nesprávného posouzení věci podle § 241 odst. 3 písm. d) téhož zákona.

Podle dovolatelů odvolací soud usnesením z 13.5.1998 vyslovil závazný právní názor, podle něhož je třeba zpřesnit petit znějící na umožnění zpřístupnění předmětných nemovitostí. Pokud posledním rozhodnutím odvolací soud vyslovil shora uvedený odlišný právní názor, ocitl se tak v kolizi se svým

původně vysloveným závazným právním názorem.

Tvrdili dále, že povinnost pronajímatele pronajatou nemovitost vyklidit, je obsažena v jeho povinnostech, když tento je povinen přenechat věc nájemci do užíván na sjednanou dobu. U movitostí to znamená povinnost předmět nájmu předat, u nemovitosti povinnost pronajímatele ji vyklidit a odevzdat na sjednanou dobu nájemci, aby tento se do ní mohl sám nastěhovat a užívat ji. Takto žalobci formulovali svůj požadavek, aniž prováděli výslovnou kvalifikaci podle § 126 o.z. Posoudil-li odvolací soud věc podle posledně uvedeného ustanovení, je jeho hodnocení nesprávné.

Vytýkali dále soudu prvního stupně paušální opakování důvodů svého rozhodnutí, aniž soud přihlédl k závaznému právnímu pokynu obsaženého v předchozím zrušovacím usnesení odvolacího soudu, aby věc posuzoval podle § 663 a násl. o.z. Bylo proto namístě, aby odvolací soud takto vadný rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení pro nerespektování pokynu předchozího zrušovacího rozhodnutí odvolacího soudu.

Nesouhlasili dále se závěry soudu prvního stupně, převzaté odvolacím soudem, o neurčitosti či nesrozumitelnosti nájemní smlouvy. Soud prvního stupně totiž ani nesplnil pokyn odvolacího soudu vyžádat si vyjádření příslušného stavebního úřadu pro svou úvahu o rozporu smlouvy s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Ustanovení § 663 a násl. o.z. totiž nestíhá sankcí neplatnosti v případě nesouladu sjednaného předmětu nájmu (budoucího) s aktuálním stavem pronajaté věci. Spokojuje se v této souvislosti pouze s možností odstoupení od smlouvy. Kromě toho smlouva obsahuje ve stanovení účelu slovo „zejména“, čímž se údaj o provozování ubytovacích nebo restauračních služeb dostává do rozsahu demonstrativního výčtu možností účelu nájmu.

Dovolatelé navrhli zrušení rozsudku odvolacího soudu, jakož i soudu prvního stupně a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací s přihlédnutím k datu vydání rozsudku soudu prvního stupně, o odvolání proti němuž rozhodoval odvolací soud, dospěl k závěru, že v souladu s bodem 15 přechodných ustanovení k zákonu č. 30/2000 Sb., bylo namístě, aby odvolací soud postupoval v souladu s předpisy občanského soudního řádu ve znění účinném do 31.12.2000. Tomuto požadavku odvolací soud zřejmě dostál, když i bez výslovné části odůvodnění k této části procesních předpisů se vztahující, uváděl poučení o dovolání v souladu s tímto předpisem a odpovídající ustanovení občanského soudního řádu aplikoval i při svém rozhodnutí o zamítnutí návrhu na přípustnost dovolání. Důsledně tomu odpovídá, že i dovolací soud podle bodu 17 těchže přechodných ustanovení aplikoval v této věci občanský soudní řád ve znění účinném do 31.12.2000 (dále jen „o.s.ř.“), jehož ustanovení jsou dále v tomto rozsudku uváděna.

Nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (§ 239 odst. 2 o.s.ř.). Z ustanovení občanského soudního řádu přitom

nevyplývá povinnost účastníků řízení formulovat, pro jakou právní otázku řešenou v souzené věci má mít rozhodnutí po právní stránce zásadní význam. Účastník řízení totiž nemusí tušit či předvídat, na kterých ustanoveních právních předpisů nebo na jaké právní úvaze odvolací soud své rozhodnutí založí. Pokud pak proto v dovolání uplatní i jiné důvody, než pro které navrhovali připuštění dovolání rozhodnutím – výrokem – odvolacího soudu, z toho důvodu, že teprve po vyhlášení rozsudku odvolacího soudu zjistil, že tento soud založil své rozhodnutí na odlišném právním posouzení, nelze mu upřít právo, aby v dovolání podle § 239 odst. 2 o.s.ř. uplatnili i jiné, než původně navrhované otázky zásadního právního významu.

V projednávané věci odvolací soud nevyhověl návrhu na založení přípustnosti dovolání výrokem odvolacího soudu. Jak je patrno z odůvodnění jeho rozsudku, učinil tak proto, že na rozdíl od svého dřívějšího názoru, vyjádřeného v předchozím zrušovacím usnesení, založil své rozhodnutí na závěru o nedostatku aktivní legitimace žalobců jako nájemců k podání žaloby podle § 126 o.z. Pokud pak v dovolání uplatnili i jiné důvody, než pro které navrhovali připuštění dovolání rozhodnutím – výrokem – odvolacího soudu, z toho důvodu, že teprve po vyhlášení rozsudku odvolacího soudu zjistili, že tento soud založil své rozhodnutí na odlišném právním posouzení, nelze jim upřít právo, aby v dovolání podle § 239 odst. 2 o.s.ř. uplatnili i jiné, než původně navrhované otázky zásadního právního významu.

Požadavku zajištění spravedlivé ochrany práv a oprávněných zájmů účastníků řízení tak v této věci odpovídá, aby se předmětem přezkumu dovolacího soudu (nejprve) z hlediska posouzení přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 2 OSŘ staly všechny právní otázky uvedené v dovolání.

Dovolací soud proto přezkoumal dovoláním napadený rozsudek v plném rozsahu z hlediska uplatněného právního důvodu nesprávného právního posouzení věci podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., přihlédl přitom rovněž k důsledkům plynoucím z ustanovení § 242 osdt. 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání nelze upřít důvodnost.

Postup odvolacího soudu z hlediska způsobu, jakým o včas podaném dovolání rozhodne, je upraven v ustanoveních § 219 až 221 o.s.ř. Odvolací soud tak mimo jiné může rozhodnutí potvrdit, pokud je věcně správné. Přitom nelze ztratit ze zřetele důsledky plynoucí z ustanovení § 226 o.s.ř., totiž v případech, kdy odvolací soud ve stejné věci již rozhodoval tak, že rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení se závazným právním pokynem. Tato závaznost směřuje sice k soudu prvního stupně, její důsledky se však promítají i do postavení účastníků. Ti mohou v souladu se závazným právním názorem odvolacího soudu činit procesní úkony, kterými disponují s předmětem řízení (tak například přistoupit alespoň k částečnému zpětvzetí návrhu), jak se to ostatně stalo v této věci.

Pokud odvolací soud v dalším rozhodnutí, poté co vydal předchozí zrušovací usnesení se závazným právním názorem, jenž účastníci respektovali a činili tomu odpovídající procesní úkony včetně změny žaloby či jejího částečného zpětvzetí, dospěje k závěru, že své rozhodnutí založí na odlišném právním posouzení, v důsledku něhož shledává podmínky pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, kterým byla žaloba zamítnuta, nejsou zřejmě dány podmínky pro postup podle § 219 o.s.ř., tedy pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně. Je namístě buďto dát prostor ke změně žaloby v odvolacím řízení v souladu nebo k vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení a rozhodnutí. Opačné rozhodnutí znamená obsahově odepření práva na spravedlivý proces v řízení o odvolání.

O takový případ jde v posuzované věci.

V usnesení ze dne 13. 5. 1998, č.j. 51 Co 411/97-80 mlčky připouštěl odvolací soud možnost uplatnění dalšího návrhu žalobců, totiž na zpřístupnění předmětných nemovitostí a uložil v tomto směru soudu prvního stupně dokonce povinnost, aby vyzval žalobce postupem podle § 43 o.s.ř. k úpravě tohoto žalobního žádání. Odlišný právní názor nenaznačil odvolací soud ani v dalším zrušovacím usnesení ze dne 4. 2.2000 (srov. odůvodnění na straně 6. usnesení odvolacího soudu). Proti tomu pak odvolací soud (byť i v jiném obsazení senátu) dospěl v rozsudku ze dne 18. 10. 2001, č.j. 55 C 345/2001-195, k závěru, že žaloba na vyklizení nemovitostí je nepřípustná se strany žalobců vůči pronajímateli jako vlastníkovi (z důvodů, které byly shora rekapitulovány), zatímco za přiléhavou formu soudní ochrany považoval právě výrok znějící na plnění z nájemní smlouvy. Takovému návrhu však odvolací soud nemohl vyhovět proto, že v průběhu řízení v této části žalobci vzali žalobu zčásti zpět.

Uvedený postup tak obsahově představuje jinou vadu řízení, k níž musel dovolací soud přihlédnout z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3, věta druhá o.s.ř.), nehledě na to, že v podstatě takto formulovali své dovolací námitky i dovolatelé. Už z tohoto důvodu musel dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušit.

Než dovolání je opodstatněné i z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Odvolací soud vyšel ze správné premisy plynoucí z ustanovení § 126 o.z. a dovodil, že právo nájemce je obdobné jako právo vlastnické. Dospěl však k závěru, že toto právo nemůže nájemce uplatnit proti pronajímateli jako vlastníkovi. Uvedenému závěru odvolacího soudu v této podobě nelze přisvědčit.

Z ustanovení § 126 o.z. skutečně plyne právo na soudní ochranu vlastníka proti každému, kdo do jeho vlastnického práva zasahuje. Dosah tohoto ustanovení je však třeba vztáhnout i na oprávněného držitele věci, v daném případě na pozici nájemce, jemuž podle platné smlouvy svědčí právo nájmu k věci. Dovolatelé správně v této souvislosti dovozují, že nájemci z platně uzavřené nájemní smlouvy plyne nárok na splnění povinnosti pronajímati věci nemovité předmět nájmu nájemci předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Obsahově jde tedy v případě nemovitostí o povinnost tuto vyklidit v rozsahu, v němž pronajímatele podle smlouvy stíhá povinnost nájemci nemovitost k výkonu práva nájmu předat.

Dovolací soud k tomu dodává, že výkon práv a povinností plynoucích z ustanovení hmotného práva je třeba poměřovat instrumenty, které procesní právo pro efektivní ochranu toho kterého ohroženého práva nabízí. V případě nároku na předání nemovitosti do užívání nájemci, v rozsahu plynoucím z platně uzavřené smlouvy, tak pojmově přichází do úvahy pouze možnost případného pozdějšího výkonu soudního rozhodnutí cestou podle § 339, § 340 až 344 o.s.ř. Přehlédnout však nelze závěry dosavadní judikatury, podle níž výkon rozhodnutí znějícího na vyklizení, je konzumován jednou provedeným výkonem rozhodnutí. Pokud po případném výkonu rozhodnutí soudu ukládajícím pronajímateli povinnost nemovitost vyklidit, by povinný opětovně nemovitost např. za vyžití protiprávního postupu spočívajícího ve vystěhování nájemce, opět obsadil, neposkytovalo by dříve vydané rozhodnutí soudu už možnost opakovaného výkonu rozhodnutí.

Proti tomu návrh nájemce znějící na uložení povinnosti pronajímateli (žalovanému) tyto nemovitosti

žalobcům zpřístupnit a toto užívání strpět, se nepříčí žádnému ustanovení platného hmotného práva, pokud je takto žalováno z platně uzavřené nájemní smlouvy, svou formulací odpovídá i pro potřeby výkonu rozhodnutí ustanovení § 339 o.s.ř. ve vztahu k ustanovení § 351 o.s.ř. Posledně zmíněné ustanovení totiž dopadá právě na případy opakovaného porušení jiné povinnosti, než zaplacení peněžité částky.

S přihlédnutím k tomu, co bylo dosud uvedeno, nelze proto dospět k spolehlivému závěru o správnosti závěrů odvolacího soudu o neslučitelnosti obou návrhů, které žalobci v této věci uplatnili.

Pro posouzení důvodnosti žaloby (jak v dosavadním rozsahu, tak v případě původně dalšího uplatněného žalobního žádání) je ovšem rozhodující prejudicielní úvaha odvolacího soudu (příp. soudu prvního stupně), nesoucí se ke zjištění, že právní titul, z něhož žalobci svůj nárok odvozují, byl skutečně platně založen.

Odvolací soud správně a přiléhavě již v usnesení ze dne 13. 5. 1998 uložil soudu prvního stupně doplnění řízení vyžádáním vyjádření příslušného stavebního úřadu k tomu, zda účel nájmu byl v rozporu s kolaudačním stavem sporné nemovitosti. Soud prvního stupně tomuto požadavku zcela nedostál, jak se na to upozorňuje důvodně v dovolání. Odvolacímu soudu lze rovněž přisvědčit, pokud naznačil možnost kvalifikace vztahu mezi účastníky nikoliv podle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, nýbrž podle obecných ustanovení § 663 a násl. o.z. Je tak nutno důsledně vycházet ze znění smlouvy uzavřené mezi účastníky, přihlédnout zejména k jejímu znění a úmyslu účastníků, což se týká jak předmětu nájmu, tak účelu, k němuž byla smlouva uzavřena. Nelze vyloučit ani důvodnost dovolacích námitek uplatněných dovolateli, podle nichž odpovídající smluvní ujednání bylo formulováno demonstrativním výčtem okruhů podnikatelských aktivit, které mínili žalobci v nemovitostech realizovat.

Pak ovšem se nabízí rovněž výklad respektující znění smlouvy v její úplnosti, a to se zaměřením na povahu toho, co bylo jako předmět nájmu sjednáno. Pakliže pronajímatel v souvislosti s modalitami nájmu udělil souhlas s prováděním stavebních úprav předmětných nemovitostí směřujících k uzpůsobení dosavadního stavu nemovitostí realizaci podnikatelských aktivit nájemce, nabízel by se širší výklad pojmu práv a povinností účastníků (v daném případě nájemce). Pojem využití nemovitosti pro podnikatelské aktivity nájemce může zahrnovat i realizaci těch změn na nemovitostech, které efektivní realizaci jeho podnikatelského zájmu budou podmiňovat. Dovolatelům nelze v této souvislosti upřít správnost jejich argumentace, podle níž z ustanovení zákona neplyne právní nemožnost pronájmu věci za situace, kdy smlouva přímo předpokládá za souhlasu obou stran úpravu věci tak, aby vyhovovala účelu nájmu a sjednaného způsobu užívání (§ 2 odst. 3 o.z.). V takovém případě je odkaz na stavební stav nemovitosti v době sjednání nájemní smlouvy podle platného dřívějšího kolaudačního stavu nepřípadný. To by vylučovalo důsledky neplatnosti smlouvy podle § 39 o.z., které soud prvního stupně v tomto směru dovozoval z ustanovení § 82 odst. 1 a 85 stavebního zákona č. 50/1976. Sb.

Ze všeho, co bylo shora uvedeno, je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu trpí existencí jiných vad řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 ost. 3 věta druhá o.s.ř., § 241 odst. 3 písm. b) o.s.ř.). Ani právní posouzení věci odvolacím soudem ve shora uvedeném rozsahu nelze považovat za správné (§ 241 odst.. 3 písm. d) o.s.ř.).

Přikročil proto dovolací soud ke zrušení rozsudku odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 1 a 5 o.s.ř. (ve znění před novelizací zákonem č. 30/2000 Sb.).

Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o.s.ř.) V tomto dalším řízení bude soud prvního stupně vázán právním názorem dovolacího soudu (§ 243b odst. 1, věta druhá, o.s.ř.) a zaměří se zejména na doplnění dokazování ve shora naznačeném rozsahu, případně v rozsahu, který vyplyne z důkazních návrhů účastníků.

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

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