27. 3. 2001

ID: 3645

Pronájem nemovitosti jako celku

Pronájem nemovitosti jako celku se, i když se v ní nacházejí pouze nebytové prostory, řídí občanským zákoníkem

Pronájem nemovitosti jako celku se, i když se v ní nacházejí pouze nebytové prostory, řídí občanským zákoníkem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.6.2000, sp.zn. 20 Cdo 1059/98, v souvislosti s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1548/97)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zaplacení částky 836.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Ústí nad Orlicí pod sp. zn. 6 C 301/95, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. února 1998, č. j. 19 Co 465/97-48, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. února 1998, č. j. 19 Co 465/97-48, a rozsudek Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 17. dubna 1997, č. j. 6 C 301/95-30, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Shora uvedeným rozsudkem krajský soud potvrdil rozsudek ze dne 17. dubna 1997, č. j. 6 C 301/95-30, jímž okresní soud zamítl žalobu o zaplacení částky 836.000,- Kč s příslušenstvím a zavázal žalobce k náhradě nákladů řízení. Proti svému rozhodnutí krajský soud připustil podle ustanovení § 239 odst. 1 občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“) dovolání, jehož rozsah - v odůvodnění rozsudku - vymezil tak, že za zásadního právního významu považuje otázku, zda „...pronájem samostatné nemovitosti, která má charakter samostatné stavby a v níž jsou pouze místnosti mající charakter nebytových prostor, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. nebo obecnými ustanoveními občanského zákoníku.“

Pravomocný rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce, jednající pracovníkem vybaveným právnickým vzděláním, včasným dovoláním, jímž namítá, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Naplnění dovolacího důvodu podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. spatřuje v podřazení nájemní smlouvy režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zatímco - zejména s ohledem na dohodnutý předmět nájmu - měla podle jeho názoru být posouzena jako smlouva o nájmu podle ustanovení § 663 a následujících občanského zákoníku.

Žalovaná navrhla zamítnutí dovolání.

Dovolání v této věci je (podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř.) přípustné, a je také důvodné.

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.) k vadám vyjmenovaným v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. a - je-li dovolání přípustné - k jiným vadám řízení, jež mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.). Jelikož tyto vady dovoláním namítány nebyly a z obsahu spisu nevyplývají, je žalobci u dovolání, jehož přípustnost byla založena podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., k dispozici pouze dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (shodně též rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. ledna 1993, sp. zn. 7 Cdo 14/92, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1994, sešit č. 3, pod poř. č. 34).

Nejvyšší soud neztrácí ze zřetele závěr přijatý v nálezu Ústavního soudu ze dne 20. února 1997, sp. zn. III ÚS 253/96 (uveřejněný v příloze Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1997, sešit č. 7), podle něhož nevymezí-li odvolací soud právně významné otázky výrokem rozhodnutí, nýbrž pouze v jeho odůvodnění, je dovolání přípustné pro všechny právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá, a jejichž řešení bylo dovoláním zpochybněno; jelikož je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení (§ 242 odst. 3 věta první o. s. ř.), otvírá se dovolacímu přezkumu (pouze) otázka, zda se pronájem celé stavby, v níž jsou pouze místnosti mající charakter nebytových prostor, řídí zákonem č. 116/1990 Sb. či ustanoveními občanského zákoníku, tedy právního předpisu obecného.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. je dán. Jestliže totiž soudy obou stupňů učinily (dovoláním nezpochybňované) skutkové zjištění, že předmětem nájmu jsou „...nemovitosti, a to pozemek parc. č. 1690/5 - zastavěná plocha o výměře 1106 m2 s objektem č. p. 152/IV (klub po SA)...“, nelze než dospět ke skutkovému závěru, že tímto předmětem nejsou pouze (samotné) nebytové prostory, nýbrž obě nemovitosti jako celky. Za tohoto stavu bylo namístě sjednaný nájem podřadit režimu nikoliv zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku (shodný závěr formuloval Nejvyšší soud např. v rozsudku ze dne 21. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, publikovaném v příloze I časopisu Soudní judikatura, ročník 2000, pod poř č. 7, i v rozhodnutích dalších, např. rozsudku ze dne 30. listopadu 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99, či rozsudku ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 1050/98). Při právní kvalifikaci nájmu nemovitostí jako celku podle občanského zákoníku - byť i v takovémto případě, jsou-li v nemovitosti nebytové prostory určené k provozování obchodu či služeb, bylo k nájmu třeba - podle ustanovení § 3 odst. 2 a 4 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném do 2. prosince 1999 - souhlasu obecního, příp. městského úřadu, jenž je institutem práva veřejného (viz výše uvedená rozhodnutí Nejvyššího soudu) - se pak neuplatní ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., sankcionující nedostatek náležitostí stanovených pro nájemní smlouvu ustanovením § 3 odst. 3 téhož zákona absolutní neplatností.

Jestliže odvolací soud svůj závěr o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy dovodil z nedostatku obligatorních náležitostí předepsaných ustanovením § 3 odst. 3 zák. č. 116/1990 Sb. (jejž spatřoval v okolnosti, že ve smlouvě nebyl sjednán účel nájmu), je jeho právní posouzení věci ve smyslu

ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. nesprávné; protože na tomto nesprávném právním posouzení napadený rozsudek spočívá (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), Nejvyšší soud jej - bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta prvá o. s. ř.) - podle ustanovení § 243b odst. 1 věta za středníkem o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i je a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243b odst. 2 věta druhá 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)