26. 6. 2001

ID: 9813

Souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor

V případě pronájmu nemovitosti, byly-li v pronajímané nemovitosti (budově) místnosti stavebně určené k provozování obchodu či služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to i v případě, že nemovitost (budova) byla pronajata jako celek

V případě pronájmu nemovitosti, byly-li v pronajímané nemovitosti (budově) místnosti stavebně určené k provozování obchodu či služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to i v případě, že nemovitost (budova) byla pronajata jako celek

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1330/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) P. H., a B) D. H., zastoupených advokátem, proti žalované P., zastoupené advokátem, o vyklizení nebytových prostor, vedené u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 5 C 125/98, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočky v Táboře ze dne 9. března 1999, č.j. 15 Co 514/98 - 31, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočky v Táboře ze dne 9. března 1999, č.j. 15 Co 514/98 - 31, se zrušuje a věc se tomuto soudu vrací k dalšímu řízení

Z odůvodnění:

Okresní soud v Pelhřimově rozsudkem ze dne 8. června 1998, č.j. 5 C 125/98 - 17, uložil žalované vyklidit do patnácti dnů do právní moci rozsudku ve výroku označené nebytové prostory. Soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že smlouva o nájmu nemovitostí, kterou žalovaná (jako nájemkyně) uzavřela dne 31. května 1995 s právním předchůdcem žalobců, je absolutně neplatná. Součástí jedné z pronajímaných nemovitostí totiž byly i nebytové prostory určené k provozování obchodní činnosti. K námitce žalované, že jsou-li předmětem nájmu nemovitosti (vyjma nebytových prostor užívaných žalobcem A) jako celek (dva domy se dvěma pozemky - stavebními plochami), režim uzavírání nájemní smlouvy se řídí pouze obecnými ustanoveními občanského zákoníku, soud uvedl, že i tak je nutno dodržet postup uvedený v § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále též jen „zákon"). Ustanovení § 663 až § 684 obč. zák. pouze obecně upravují nájem věci, kdežto v případě, že se pronajímají nemovitosti s nebytovými prostorami určenými k provozování obchodní činnosti, je režim nájemních smluv upraven (prostřednictvím odkazu v § 720 obč. zák.) ve zvláštním zákoně (v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Žalovaná pak neprokázala, že Městský úřad v P. - v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 zákona udělil předchozí souhlas k pronájmu těchto prostor, což znamená, že smlouva je neplatná dle § 3 odst. 4 zákona a žalobci se podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku právem domáhají ochrany svého vlastnického

práva.

K odvolání žalované Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře rozsudkem ze dne 9. března 1999, č.j. 15 Co 514/98 - 31, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Odvolací soud - aniž ve věci prováděl další dokazování - se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že platnost nájemní smlouvy je zapotřebí posuzovat podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, když měl za to, že přes svoji ne zcela jednoznačnou formulaci se smlouva netýká nemovitostí jako celku, nýbrž jen jejich určitých nebytových prostor. Soud dal odvolatelce za pravdu potud, že jí navržený důkaz výslechem svědka Ing. Ř. (jehož prostřednictvím hodlala prokázat, že o udělení souhlasu městský úřad požádala) nelze apriori považovat za nadbytečný, neprovedl jej však proto, že je zde další důvod neplatnosti smlouvy dle § 3 odst. 4 zákona. Nájemní smlouva totiž neobsahuje - v rozporu z požadavkem kladeným na její obsah ustanovením § 3 odst. 3 zákona - údaj o tom, jak má být nájemné placeno (zda v hotovosti nebo na účet, případně na jaký apod.). Odvolací soud rovněž nevyhověl návrhu odvolatelky na vyslovení přípustnosti dovolání, maje za to, že v předkládaných otázkách jeho rozhodnutí není po právní stránce zásadního významu.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná (zastoupená advokátem) včas podaným dovoláním, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 239 občanského soudního řádu, přisuzujíc zásadní význam po stránce právní řešení otázky, zda při uzavírání nájemní smlouvy na nemovitost jako celek, jejíž součástí jsou i nebytové prostory, je třeba postupovat dle ustanovení občanského zákoníku nebo podle ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Předmětem nájmu nebyly pouze nebytové prostory v pronajímaných nemovitostech, nýbrž pronajímané nemovitosti jako celek, takže na pronájem budovy jako celku je třeba aplikovat obecná ustanovení občanského zákoníku a nikoliv již zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Není nutné, aby nájemní smlouva splňovala náležitosti předepsané zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, splnění těchto náležitostí není podmínkou platnosti smlouvy a smlouvou sjednaný nájemní poměr trvá. Dovolatelka proto požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001).

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř.; jiná ustanovení, konkrétně ustanovení § 237 odst. 1, § 238 a § 239 odst. 1 o. s. ř., jimiž lze obecně poměřovat přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, přípustnost dovolání (podle obsahu spisu) nezakládají a žalovaná se jich ani nedovolává.

Podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. 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.

Mimo předpokladu včasného návrhu na vyslovení přípustnosti dovolání (jenž byl v dané věci - jak se podává z protokolu o jednání před odvolacím soudem ze dne 9. března 1999 - naplněn) může být dovolání ve smyslu cit. ustanovení přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právní otázky (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost dovolání neumožňují) a jde-li zároveň o právní otázku zásadního významu.

Ve výše uvedeném smyslu musí mít rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam po právní stránce především z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec (co do obecného dopadu na případy obdobné povahy). Rozhodnutí odvolacího soudu má (zpravidla) z tohoto pohledu zásadní význam i tehdy, jestliže řeší takovou právní otázku, která judikaturou vyšších soudů (tj. dovolacího soudu a odvolacích soudů) nebyla vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil - vyšší soudy při svém rozhodování řeší takovou otázku rozdílně, takže nelze hovořit o ustálené judikatuře nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů (srov. též důvody rozhodnutí uveřejněných pod čísly 74/2000 a 27/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Zásadní právní význam má - se zřetelem k tomu, že závěry formulované v napadeném rozhodnutí neodpovídají publikované judikatuře, kterou byla sjednocena soudní praxe - řešení otázky, zda při uzavírání nájemní smlouvy na nemovitost jako celek, jejíž součástí jsou i nebytové prostory, je třeba postupovat dle ustanovení občanského zákoníku nebo podle ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Jelikož Nejvyšší soud je - není-li řízení postiženo vadami vyjmenovanými v § 237 odst. 1 o. s. ř. nebo jinými vadami řízení, jež mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci - vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o. a. ř.), zabýval se (v hranicích právní otázky, pro jejíž řešení shledal dovolání přípustným) správností právního posouzení věci.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc 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.

Se zřetelem k době uzavření nájemní smlouvy (31. května 1995) byl pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný výklad zákona č. 40/1964 Sb. (občanského zákoníku), ve znění zákonů č. 58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb. č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb. a č. 267/1994 Sb., a výklad zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném do 2. prosince 1999 (to jest ve znění zákonů č. 403/1990 Sb., č. 529/1990 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 540/1991 Sb.).

Nejvyšší soud především uvádí, že bylo-li součástí skutkových zjištěních soudu prvního stupně i zjištění, že předmětem nájmu byly dva domy (z nichž v toliko jednom se nacházejí nebytové prostory, o jejichž vyklizení jde) a dva pozemky, je - v situaci, kdy odvolací soud z tohoto zjištění při svých úvahách rovněž vyšel - neudržitelný úsudek odvolacího soudu, že smlouva se netýká nemovitostí jako celku, nýbrž jen jejich určitých nebytových prostor. Zvláště absurdně tento závěr vyznívá ve vztahu k oběma pozemkům.

V rozhodnutí uveřejněném pod číslem 73/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého byly-li v pronajímané nemovitosti (budově) místnosti (stavebně) určené k provozování obchodu či služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona i v případě, že nemovitost (budova) byla pronajata jako celek; to však nic nemění na právním režimu takového nájmu, jenž se neřídí ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor nýbrž ustanoveními občanského zákoníku (včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájemném). Opačný výklad zjevně vede k obcházení účelu, který byl zakotvením veřejnoprávního souhlasu s nájmem určených nebytových prostor v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor sledován, a jehož smyslem bylo zajistit obci možnost kontroly nad hospodařením s místnostmi určenými k provozování obchodu a služeb. Neobstál by ostatně (poměřováno nájmem domu s nebytovými prostorami oproti nájmu nebytových prostor samotných) ani s přihlédnutím k argumentu a maiori ad minus (srov. dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1502/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura, v příloze č. I ročníku 2000, pod číslem 8, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 1050/98).

Tyto principy respektoval odvolací soud v napadeném rozsudku pouze zčásti; na požadavku předchozího souhlasu městského úřadu sice správně trval, avšak - na rozdíl od soudu prvního stupně - na jeho absenci úvahu o neplatnosti nájemní smlouvy nezaložil (srov. závěr, pro nějž ponechal stranou důkazní návrh žalované na výslech svědka Ř.). Oproti tomu úvaha, že nájemní smlouva je neplatná pro absenci obsahové náležitosti předepsané v ustanovení § 3 odst. 3 zákona, je již s výše cit. judikatorními závěry (od nichž nemá Nejvyšší soud důvod odchýlit se ani v této věci) v rozporu. Z hlediska obligatorních obsahových náležitostí a předepsané formy právního úkonu se totiž smlouva o nájmu nemovitosti (budovy), jejíž součástí jsou i nebytové prostory určené k provozování obchodu a služeb, i nadále řídí (jen) občanským zákoníkem a nikoli již ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor (srov. opět výše cit. rozsudek sp. zn. 2 Cdon 1502/97).

Protože na tomto nesprávném právním posouzení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), Nejvyšší soud napadený rozsudek, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), podle § 243b odst. 1, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil a podle ustanovení § 243b odst. 2 téhož předpisu věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejné zakázky
- Výklad právních předpisů, přepravní smlouva
- Smluvní pokuta (exkluzivně pro předplatitele)
- Zpráva o vztazích
- Zákaz konkurence
- Vypořádací podíl v bytovém družstvu (exkluzivně pro předplatitele)
- Základní kapitál
- Skladování
- Smlouva o obchodním zastoupení (exkluzivně pro předplatitele)

- Škoda a identifikace poškozeného (exkluzivně pro předplatitele)