17. 1. 2003

ID: 20679

Souhlas městského úřadu s pronájmem nebytových prostor

Jsou-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musí být dán předchozí souhlas městského úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. i v případě, že budova byla pronajata jako celek, aniž to ovšem cokoli mění na právním režimu nájemního vztahu, jenž se - v případě takového nájmu - neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku.

Jsou-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musí být dán předchozí souhlas městského úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. i v případě, že budova byla pronajata jako celek, aniž to ovšem cokoli mění na právním režimu nájemního vztahu, jenž se - v případě takového nájmu - neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 399/2002, ze dne 17.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce P. H., zastoupeného, advokátem, proti žalovanému P. A., zastoupenému, advokátem, o 230 655,70 Kč s přísl., vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 33 C 110/93, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13. prosince 2000č. j. 19 Co 157/99 - 139, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 7. prosince 1998 č. j. 33 C 110/93 – 118 uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 72 816,70 Kč s 3 % úrokem z prodlení od 12. 7. 1993 do 14. 7. 1994 a s 16% úrokem z prodlení od 15. 7. 1994 do zaplacení /výrok I./, žalobu co do částky 157 839 Kč s 3 % úrokem z prodlení od 12. 7. 1993 do 14. 7. 1994 a s 16% úrokem z prodlení od 15. 7. 1994 do zaplacení zamítl /výrok II./ a zároveň rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že žalovaný uzavřel s K., akciová společnost, B., B. č. 6 hospodářskou smlouvu o pronájmu školícího a rekreačního střediska v I. na dobu 5 let od 1. 7. 1991. V průběhu řízení K., akciová společnost, B. postoupila podle smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 9. 11. 1994 pohledávky za žalovaným z nezaplacených faktur uvedených v příloze na postupníka P. H., který vstoupil do řízení místo původního žalobce. Penalizační faktury č. 3344 ve výši 44 479 Kč a č. 3451 ve výši 77 751 Kč nebyly postoupeny, proto soud dospěl k závěru, že v této části není P. H. aktivně legitimován a náhradu za tyto faktury nepřiznal. Po zjištění, že ke smlouvě o pronájmu školícího a rekreačního střediska v I. nebyl podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1991 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v tehdy platném znění, udělen předchozí souhlas příslušného městského úřadu, dospěl soud k závěru, že smlouva je podle § 3 odst. 4 tohoto zákona od počátku neplatná, a nelze tedy přiznat smluvené nájemné. S ohledem na skutečnost, že žalobce měl možnost využívat středisko v srpnu 1991 a v červenci 1992 až prosinci 1992 a za tuto dobu žalobce uplatnil zaplacení nájemného, stanovil soud úhradu za užívané prostory ve výši 51 891 Kč, přičemž vyšel ze znalcem ohodnocené úhrady za užívání. Dále přiznal žalobci částku 20 925,70 Kč za spotřebovanou elektrickou energii v období od července 1991 do dubna 1992, protože tato faktura byla postupiteli postoupena a žalovaný v této

době měl rekreační středisko ve svém držení.

Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 13. prosince 2000 č. j. 19 Co 157/99 - 139 rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. potvrdil a výrok I. - o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 72 816,70 Kč s 3 % úrokem z prodlení od 12. 7. 1993 do 14. 7. 1994 a s 16% úrokem z prodlení od 15. 7. 1994 do zaplacení - změnil tak, že žalobu zamítl; zároveň změnil i výroky soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení o rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že předmětná smlouva o pronájmu školícího a rekreačního střediska v I. je neplatná. Důvodem neplatnosti je nedostatek předchozího souhlasu příslušného obecního úřadu (vyžadovaného cit. zákonným ustanovením) s touto smlouvou a je neplatná i z dalšího důvodu, neboť ji podepsal jen předseda představenstva K., akciová společnost, B., B. č. 6, ač měla být podepsána ještě nejméně jedním členem představenstva. Oproti soudu prvního stupně dospěl k závěru, že pokud smlouvou o postoupení pohledávky byly postoupeny jen pohledávky z jednotlivých faktur a žádné další nároky postoupeny nebyly, pak nelze přiznat uplatněný nárok na bezdůvodné obohacení, protože se jedná o jiný nárok, než který byl předmětem smlouvy o postoupení pohledávky.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním. Domnívá se, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Dále dovozuje, že řízení mohlo být postiženo vadou podle § 237 odst. 1 písm. f) o. s. ř. nesprávným způsobem doručení rozsudku. Nesprávné právní posouzení spatřuje v závěru, že na hospodářskou smlouvu o pronájmu školícího a rekreačního střediska v I. se vztahují ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., včetně udělení předchozího souhlasu příslušným obecním úřadem k pronájmu rekreačního střediska, a že smlouva je od počátku absolutně neplatná. Podle dovolatele měla být uvedená smlouva posouzena jako smlouva o pronájmu nemovitostí podle § 663 obč. zák., neboť byl pronajat celý areál jako celek včetně pozemků, nikoliv jen dílčí nebytové prostory. Proto považuje závěr, který učinil odvolací soud, za nesprávný a nemající oporu ve zjištěném skutkovém stavu. Žalobce nesouhlasí ani s tím, že smlouva je neplatná pro nedostatek formy, nebyla-li podepsána dvěma členy představenstva, ale jen jedním z nich. Vytýká odvolacímu soudu, že vycházel jen z úplného výpisu z obchodního rejstříku a pominul skutečnost, že jmenování člena statutárního orgánu je právním úkonem konstitutivním a jeho zápis do obchodního rejstříku má účinky deklaratorní, aniž by zkoumal skutečný vznik funkce členů kolektivního statutárního orgánu a jejich oprávnění jednat jménem společnosti. Nesouhlasí ani se závěrem, že případné nároky z bezdůvodného obohacení na základě smlouvy o postoupení pohledávek žalobci nesvědčí. Z tohoto důvodu navrhl, aby Nejvyšší soud České republiky napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k dovolání navrhl jeho zamítnutí, neboť rozhodnutí odvolacího soudu považuje za věcně správné. Žalovaný poukazuje na ustálenou judikaturu, podle níž musí být dán předchozí souhlas příslušného obecního úřadu k pronájmu místností určených k provozování obchodu či služeb i v případě, že budova byla pronajata jako celek podle § 663 obč. zák., jinak je smlouva o pronájmu neplatná. V dané věci pak považuje za nadbytečné ještě řešit otázku neplatnosti smlouvy pro nedostatek písemné formy a dodává, že podle jeho názoru soud nepochybil, vycházel-li z úplného znění výpisu z obchodního rejstříku společnosti K., akciová společnost, B., B. č. 6, pokud žalobce nenabídl k vyvrácení tohoto zápisu žádný jiný důkaz.

Podle ustanovení části dvanácté hlavy I bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání

proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tedy podle občanského soudního řádu ve znění platném do 31. 12. 2000 – dále jen „o. s. ř.”).

Dovolací soud nejprve zkoumal, zda žalobce podal dovolání proti rozsudku odvolacího soudu včas. K posouzení včasnosti dovolání připíná dovolatel svou námitku, že nesprávným postupem při doručení rozhodnutí odvolacího soudu mu mohla být odňata možnost jednat před soudem. Z šetření provedeného odvolacím soudem po podání dovolání vyplynulo, že žalobci nebyl rozsudek odvolacího soudu doručen dne 8. 1. 2001, neboť doručenku za něj, jeho jménem, podepsala tehdejší manželka O. H.. Žalobce převzal rozsudek odvolacího soudu v dané věci až dne 23. 5. 2001. Podal-li proti němu dovolání dne 22. 6. 2001, jde o dovolání včasné a není třeba zkoumat, zda v případě opožděně podaného dovolání by bylo možné dovozovat, že nesprávný postup při doručování rozhodnutí odvolacího soudu znamenal odnětí možnosti žalobce jednat před soudem.

Z úřední povinnosti posuzuje dovolací soud pouze vady řízení vyjmenované v § 237 a jiné vady, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 o. s. ř.); jinak je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Další vady řízení vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř. ani jiné vady, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, nebyly dovolatelem namítány a z obsahu spisu se nepodávají.

Přestože dovolatel v dovolání namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, tuto svou námitku obsahově nekonkretizuje a dovolací soud neshledal, že by v daném případě nastala situace, jež by naplňovala předpoklady dovolacího důvodu uvedené v § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. jež míří na pochybení ve zjištění skutkového stavu věci, které spočívá v tom, že skutkové zjištění, jež bylo podkladem pro rozhodnutí odvolacího soudu, je vadné.

Namítá-li dovolatel, že nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu o neplatnosti hospodářské smlouvy o pronájmu školícího a rekreačního střediska v I., uzavřené mezi žalovaným a K., akciová společnost, B., je tato námitka dovolatele podřaditelná pod dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., poukazující na nesprávné právní posouzení věci.

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

Podle § 39 obč. zák. je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům.

Podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1991 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění platném ke dni uzavření předmětné hospodářské smlouvy, bylo možné místnosti určené k provozování obchodu a služeb pronajímat jen po předchozím souhlasu příslušného obecního úřadu. Pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu příslušného obecního úřadu, je podle § 3 odst. 4 tohoto zákona

neplatná.

Pro právní posouzení neplatnosti smlouvy pro nedostatek souhlasu obecního úřadu je nerozhodné, zda se jedná čistě o pronájem nebytových prostor, či o pronájem celé budovy, v níž jsou místnosti určené k provozování obchodu a služeb. I když totiž jde o nájem celé budovy či celého areálu budov i s pozemky, tedy nájem nikoli podle speciálního předpisu, nýbrž podle občanského zákoníku, neznamená to, že - jsou-li v této budově místnosti určené k provozování obchodu a služeb - tento předchozí souhlas nemusí být dán. Účelem souhlasu příslušného městského či obecního úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., jakožto veřejnoprávního institutu, je zajistit městu či obci možnost kontroly nad hospodařením s místnostmi určenými k provozování obchodu a služeb. V rozporu s tímto účelem by bylo vázat nutnost tohoto předchozího souhlasu na podmínku, aby předmětem nájemní smlouvy byla výlučně místnost určená k provozování obchodu a služeb, zatímco v případě nájmu celé budovy takovou místnost (či místnosti) obsahující by souhlas být dán nemusel. Lze tedy uzavřít, že jsou-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musí být dán předchozí souhlas městského úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. i v případě, že budova byla pronajata jako celek, aniž to ovšem cokoli mění na právním režimu nájemního vztahu, jenž se - v případě takového nájmu - neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 1999 sp. zn. 2 Cdon 1548/97, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2000, sešit č. 10, pod č. 73).

Právní názor odvolacího soudu v posouzení předmětné hospodářské smlouvy jako neplatné je plně v souladu s ustálenou judikaturou, je proto dále nerozhodné a nadbytečné přezkoumání právního závěru o neplatnosti smlouvy z důvodu nedostatku písemné formy.

Nesprávným nebyl shledán ani právní závěr, že byly-li smlouvou o postoupení pohledávky postoupeny jen pohledávky na zaplacení nájemného z nebytových prostor a žádné další nároky postoupeny nebyly, pak nelze po právu uplatnit nárok na bezdůvodné obohacení, neboť se jedná o jiný nárok, než který byl předmětem smlouvy o postoupení pohledávky. Předmětem postoupení pohledávky podle § 524 obč. zák. je jen určitá pohledávka, tj. právo na plnění od dlužníka, nikoliv celý závazkový vztah, z něhož pohledávka vznikla (srov. Občanský zákoník - komentář /Oldřich Jehlička, Jiří Švestka, Marta Škárová a kol./, 6. vydaní, C. H. Beck 2001, Praha, str. 790). Pokud nárok z bezdůvodného obohacení nebyl žalobci postoupen, nezbylo odvolacímu soudu jinak, než návrh žalobce na přiznání bezdůvodného obohacení zamítnout.

Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. není naplněn, a protože nebylo zjištěno, že by rozsudek odvolacího soudu byl postižen vadou uvedenou v § 237 odst. 1 o. s. ř. nebo jinou vadou, která by měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, Nejvyšší soud České republiky, aniž nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.), dovolání žalobce podle § 243b odst. 1 o. s. ř. zamítl.

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

Další články:

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva