4. 10. 2002

ID: 18879

Souhlas obecního úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Byly-li v budově, která byla předmětem nájmu, místnosti určené k provozování obchodu a služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění před novelizací zákonem č. 302/1990 Sb.), i v případě, že budova byla pronajata jako celek.

Byly-li v budově, která byla předmětem nájmu, místnosti určené k provozování obchodu a služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění před novelizací zákonem č. 302/1990 Sb.), i v případě, že budova byla pronajata jako celek; to však nic nemění na právním režimu takového nájmu, jenž se neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními občanského zákoníku včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájmu a nájemném.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 881/2002, ze dne 2.7.2002 v souvislosti s rozhodnutím, publikovaným pod č. 73/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci vedené u Okresního soudu v Táboře pod sp.zn. 7 C 129/2001 (žalobce B. E., a.s., zastoupené advokátem, proti žalovanému R. P., zastoupenému advokátem, o vydání nemovitostí) o dovolání R. P., zastoupeného advokátem, proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích-pobočka v Táboře z 24.1.2002, sp.zn. 15 Co 16/20021, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalující akciová společnost se domáhala žalobou, podanou u soudu 10.7.2001, aby žalovanému bylo uloženo vyklidit a vyklizené žalující společnosti předat stavbu čp. 452 – objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 47/1 (o výměře 2477 m2) a také pozemek parc. č. 47/1, zapsané na listu vlastnictví č. 781 Katastrálního úřadu v T. pro katastrální území Ch.. V žalobě bylo uvedeno, že žalovaný uzavřel 1.5.1997 smlouvu o nájmu uvedených nemovitostí s právním předchůdcem žalující společnosti – G. Ch., s.r.o. K této smlouvě však nebyl udělen souhlas příslušného správního orgánu – Městského úřadu v Ch. podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., takže jde bez tohoto souhlasu o neplatnou smlouvu. Žalovaný však odmítl tyto nemovitosti vydat žalující společnosti; jde o nemovitosti určené k provozování obchodního domu.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tím, že v současné době zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, neobsahuje již podmínku předchozího souhlasu s pronájmem nebytových prostor; žalovaný ostatně smlouvu z 24.2.1997 zaslal Městskému úřadu v Ch. se žádostí o udělení souhlasu k ní, ale neobdržel písemnou odpověď na tuto žádost, jež by obsahovala nějaké

námitky proti této smlouvě anebo souhlas k ní.

Rozsudkem Okresního soudu v Táboře z 231.11.2001, čj. 7 C 129/2001-19, byla žaloba žalující akciové společnosti zamítnuta. Žalobci bylo uloženo zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení 4.025,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

V odůvodnění rozsudku bylo uvedeno, že z provedených důkazů měl soud prvního stupně za prokázáno, že žalující akciová společnost se stala dne 2.2.2001 vlastníkem pozemku parc. č. 47/1 s domem čp. 452 v Ch., okres T.; podle kolaudačního rozhodnutí jde u stavby čp. 452 o Nákupní středisko Ch., které má v suterénu technické podlaží a v 1. a 2. nadzemním podlaží jsou místnosti určené k provozování prodejny masa, potravin, koberců, průmyslového zboží a oděvů; uvedený objekt obsahuje i chladírny, sklady, sociální zařízení, výtahy, rampu a strojovnu. Tento objekt včetně pozemku parc. č. 47/1 si smlouvou z 1.5.1997 pronajal žalovaný od tehdejšího vlastníka, a to na dobu určitou. Soud prvního stupně byl toho názoru, že tu nejde o pronájem nebytových prostor ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., takže je tu nutno použít ustanovení § 631 a násl. občanského zákoníku. Soud prvního stupně poukazoval v této souvislosti na to, že stejně byl podle tohoto ustanovení posouzen spor, jenž byl řešen u Okresního soudu v Táboře pod sp.zn. 3 C 72/98, jenž se týkal stejné nájemní smlouvy a stejných nemovitostí. Ke smlouvě z 1.5.1997 jako celku nebylo proto zapotřebí souhlasu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 119/1990 Sb.

Soud prvního stupně byl dále toho názoru, že by se žalobce mohl úspěšně domáhat pouze toho, aby žalovaný vyklidil v domě čp. 452 v Ch. pouze nebytové prostory – místnosti určené k provozování obchodu a služeb (jež by měly být v uvedeném objektu konkrétně určeny kolaudačním rozhodnutím), ale protože žalobce požaduje vyklizení celého objektu i pozemku, pak při tomto způsobu žaloby a nedostatku jiných tvrzení žalobce nemůže být žalobě vyhověno pouze částečně a proto musel soud prvního stupně žalobu zamítnout celou jako nedůvodnou.

O nákladech řízení bylo soudem prvního stupně rozhodnuto s poukazem na ustanovení § 142 odst. 2 občanského soudního řádu.

O odvolání žalobce proti uvedenému rozsudku rozhodl Krajský soud v Českých Budějovicích-pobočka v Táboře rozsudkem z 24.1.2002, sp.zn. 15 Co 16/2002. Rozsudek soudu prvního stupně byl změněn tak, že žalovaný je povinen vyklidit a vyklizené žalobci předat do tří měsíců od právní moci rozsudku „stavbu čp. 452-objekt občanské vybavenosti, stojící na stavební parcele č. 47/1, a pozemek – stavební parcelu č. 47/1, o výměře 2477 m2 - zastavěnou plochu, zapsané u Katastrálního úřadu v T. na listu vlastnictví č. 781 pro katastrální území Ch. u T. a obec Ch.“. Žalovanému bylo uloženo nahradit žalobci náklady řízení před soudy obou stupňů částkou 15.731,- Kč.

V odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu bylo uvedeno, že v daném případě byly předmětem „Nájemní smlouvy o nemovitosti“, jež byla uzavřena 1.5.1997 mezi společností G. Ch., s.r.o., a žalovaným, také místnosti určené k provozování obchodu a služeb; přesto z důvodů uváděných soudem prvního stupně se tato smlouva řídí ustanovením § 663 a násl. občanského zákoníku. Pokud však předmětem smlouvy o nájmu nemovitostí je v jakémkoli rozsahu k celku i místnost určená k provozování obchodu a služeb, je k platnosti také smlouvy nezbytně nutný předchozí souhlas orgánu samosprávy podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Odvolací soud dále dovozoval, že

„není zpochybňováno skutkové zjištění soudu prvního stupně, že žalovaný neprokázal podání žádosti o udělení souhlasu s nájemní smlouvou uvedenému orgánu“; Městský úřad v Ch. sám uvedl, že písemnou žádost o udělení souhlasu k uvedené smlouvě neobdržel. Za této situace jsou nadbytečné „úvahy o tom, v jaké formě mohl být souhlas udělen a zda došlo k naplnění smyslu zákona, protože není prokázán právní úkon (žádost), ke kterému je souhlas vázán (k tomu srov. např. fikci souhlasu podle poslední věty ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v tehdy platném znění, která se odvíjí od data doručení žádosti)“.

V otázce, zda pro zmíněný nedostatek je nájemní smlouva z 1.5.1997 neplatná jako celek nebo zda je neplatná pouze některá její část, byl odvolací soud toho názoru, že i ostatní prostory podle smlouvy z 1.5.1997 přímo navazují na prodejny v domě čp. 452 v Ch. a tvoří zázemí samotného obchodu, který by sám o sobě nemohl existovat; pozemek přirozeně do uvedené kategorie nespadá. Proto měl odvolací soud za to, že tu nelze ve smyslu ustanovení § 41 občanského zákoníku žádnou část předmětu nájmu podle nájemní smlouvy z 1.5.1997 oddělit od jejího ostatního obsahu. Neoddělitelnost části smlouvy je tu třeba chápat obsahově; v daném případě je předmětem smlouvy budova nákupního střediska jako celku a stavební parcela, na níž je tato budova postavena. Znění smlouvy z 1.5.1997 tu znemožňuje rozlišovat jednotlivé prostory stavby, jak to naopak činil soud prvního stupně. Podle názoru odvolacího soudu „s ohledem na charakter pozemku, jako pozemku stavebního, pak není důvodu předpokládat, že by předmětem nájmu mohla zůstat sama tato nemovitost, neboť její nájem bez stavby by byl bezúčelný“. Proto odvolací soud hleděl na nájemní smlouvu z 1.5.1997 v celém rozsahu jako na smlouvu absolutně neplatnou podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. ve spojení s ustanovením § 39 občanského zákoníku.

Dospěl proto odvolací soud k výslednému závěru, že žalovaný nemá žádný právní důvod k užívání sporných nemovitostí, takže žalobcova žaloba na ochranu jeho vlastnického práva, a to vyklizením nemovitostí, je tu podle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku důvodnou. Odvolací soud tedy změnil rozsudek soudu prvního stupně podle ustanovení § 220 odst. 1 občanského soudního řádu tak, že žalobě žalující akciové společnosti bylo vyhověno. Výrok o nákladech řízení byl odvolacím soudem odůvodněn ustanoveními § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 i § 149 odst. 1 občanského soudního řádu a také ustanoveními vyhlášek č. 177/1996 Sb. a č. 484/2000 Sb.

Rozsudek odvolacího soudu byl doručen advokátu, který žalovaného v řízení zastupoval, dne 13.2.2002 a dovolání bylo podáno u Okresního soudu v Táboře dne 29.3.2002, tedy ve lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 občanského soudního řádu.

Dovolatel ve svém dovolání navrhoval, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a aby věc byla vrácena k dalšímu řízení. Co do přípustnosti dovolání dovolatel poukazoval na ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ občanského soudního řádu, když jeho dovolání směřovalo proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Jako dovolací důvod dovolatel uplatňoval, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování; vytýkáno bylo i nesprávné právní posouzení věci.

Dovolatel zdůrazňoval, že dne 24.2.1997 podal písemnou žádost o souhlas k nájemní smlouvě, ale písemnou odpověď neobdržel. Městskému úřadu v Ch. i starostovi obce byly známy okolnosti nájemní smlouvy žalovaného s G. Ch., s.r.o., a z jejich strany nebyly žádné námitky proti této smlouvě;

souhlas ke smlouvě byl tedy fakticky dán. Žádost o souhlas ke smlouvě mohla být poslána obyčejným dopisem, neboť formu doručování takové žádosti zákon č. 116/1990 Sb. nestanoví. Ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. o předchozím souhlasu ke smlouvě bylo již dva roky před rozhodováním soudu v této právní věci zrušeno.

Při posuzování tohoto dovolání vycházel dovolací soud z bodu 1 hlavy první, dvanácté části zákona č. 30/2000 Sb., podle něhož platí zákon č. 30/2000 Sb., jímž byl změněn a doplněn občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.), i pro řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1.1.2001).

Dovolání tu bylo přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ občanského soudního řádu,protože směřovalo proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Přípustné dovolání bylo třeba posoudit vzhledem k obsahu a rozsahu dovolání i z těch hledisek, zda rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na správném či nesprávném právním posouzení věci a zda toto rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, jež má oporu v podstatné části v provedeném dokazování.

V rozhodnutí uveřejněném pod č. 8/1994 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vydávané Nejvyšším soudem, bylo vyloženo, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, jež nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, jestliže soud vzal za zjištěno něco, co ve spise vůbec není, ale také jestliže soud nepokládá za zjištěnou podstatnou skutečnost, která bez dalšího z obsahu spisu naopak vyplývá. Dovolacím důvodem nemohou být vady při hodnocení důkazů.

Z obsahu spisu v této právní věci (sp.zn. 7 C 129/2001 Okresního soudu v Táboře), ani z obsahu dovolání dovolatele nebylo možné přesvědčivě dovodit, že tu odvolací soud vzal v řízení za zjištěno něco, co ve spise vůbec není. Výtky dovolatele směřují tedy proti hodnocení důkazů soudem; výtky tohoto druhu nemají v zásadě povahu dovolacího důvodu, zakotveného v občanském soudním řádu.

Nesprávné právní posouzení věci jako dovolací důvod podle občanského soudního řádu může spočívat buď v tom, že soud použije na projednávanou právní věc nesprávný právní předpis anebo si použitý právní předpis nesprávně vyloží (viz k tomu z rozhodnutí uveřejněného pod č. 3/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek text na str. 13 /45/).

Odvolací soud posuzoval projednávanou právní věc zejména podle ustanovení § 671 a násl. občanského zákoníku a podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., která se projednávané právní věci týkala a účastníci řízení na ně také v průběhu řízení poukazovali. V řízení o dovolání bylo třeba se zabývat ještě tím, zda si odvolací soud tato ustanovení také správně vyložil.

V rozhodnutí uveřejněném pod č. 73/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek byl uveden tento právní závěr: „Byly-li v budově místnosti určené k provozování obchodu a služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění před novelizací zákonem č. 302/1990 Sb.), i v

případě, že budova byla pronajata jako celek; to však nic nemění na právním režimu takového nájmu, jenž se neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními občanského zákoníku včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájmu a nájemném“.

Z citovaných právních závěrů, obsažených v judikatuře uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek vycházel také odvolací soud v daném případě, který svou právní povahou se nelišil skutkově, ani právně od právní věci, jíž se zabývalo již citované soudní rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

Nedospěl tedy dovolací soud k závěru, že by rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž směřovalo dovolání dovolatele, spočívalo na nesprávném právním posouzení věci (srov. § 241a odst. 2 písm. b/ občanského soudního řádu) anebo že by toto rozhodnutí vycházelo ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování (srov. § 241 odst. 3 občanského soudního řádu).

Přikročil proto dovolací soud k zamítnutí dovolání dovolatele podle ustanovení § 243b odst. 2 občanského soudního řádu.

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

Další články:

- 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
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)