13. 10. 2005

ID: 36399

Souhlas s nájmem nebytového prostoru

Předchozí souhlas obecního (městského) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., musel být dán i v případě, byla-li pronajata budova jako celek, nacházely-li se v ní místnosti určené k provozování obchodu a služeb, byť se režim takového nájmu neřídil ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními § 663 a násl. obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 1895/2002, ze dne 20.1.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) JUDr. J. D. a B) I. D., proti žalovanému L. D., zastoupenému advokátkou, o zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000.-Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou pod sp. zn. 4 C 188/2000, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. června 2002, č. j. 22 Co 46/2002-76, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. června 2002, č. j. 22 Co 46/2002-76, a rozsudek Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou ze dne 12. října 2001, č. j. 4 C 188/2000-58, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Rychnově nad Kněžnou k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 10. 2001, č. j. 4 C 188/2000-58, vyhověl žalobě a uložil žalovanému zaplatit žalobcům částku 100.000.-Kč s 12% úrokem z prodlení od 16. 5. 2000 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že účastníci uzavřeli dne 12. 5. 1999 „Smlouvu o nájmu nebytových prostor“ (dále „předmětná nájemní smlouva“ nebo „nájemní smlouva“), kterou přenechali žalobci (jako pronajímatelé) žalovanému (jako nájemci) do nájmu dům č. p. 941 v R. na stavební parcele č. 609/1 – budovu hotelu P. (dále „předmětná nemovitost“) za účelem provozování restauračního a ubytovacího zařízení, a to na dobu určitou (do 30. 7. 1999). Dále vycházel ze zjištění, že v článku VI. smlouvy bylo obsaženo ujednání, v němž se nájemce zavazuje nejdéle do 30. 7. 1999 předmětnou nemovitost „vyklidit, vymést a odklidit odpad a předat vše ve stavu, v jakém byla nemovitost v okamžiku prodeje“. Pro případ, že nejpozději do 30. 8. 1999 nájemce nevyklidí a nepředá předmětnou nemovitost ve funkčním stavu, tj. včetně veškerých klíčů a dohodnutého vybavení, byla sjednána smluvní pokuta ve výši 100.000.-Kč. Ze zprávy Městského úřadu v R. (dále „městský úřad“) ze dne 23. 7. 2001 a z žádosti žalobců o poskytnutí souhlasu s nájmem nebytových prostor ze dne 25. 5. 1999, vzal soud prvního stupně za zjištěno, že tato žádost byla osobně převzata pracovnicí tohoto úřadu dne 26. 5. 1999, a že městský úřad o ní do patnácti dnů od jejího převzetí nerozhodl. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že předmětná nájemní smlouva „není neplatným právním úkonem jen proto, že k ní nebyl dán předem povinný souhlas příslušného správního orgánu“, tj. městského úřadu. S poukazem na „současnou judikaturu českých soudů (zejména na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. j. 28 Cdo 1364/2001-109)“, dovodil (za použití argumentace v citovaném rozhodnutí uvedené), že „po 3. 12. 1999, tedy po nabytí účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., zcela odpadla nutnost souhlasu k takové smlouvě o nájmu nebytových prostor“, a že „není udržitelné striktně vycházet i nadále z toho, že dříve uzavřená smlouva o nájmu nebytových prostor bez souhlasu příslušného správního orgánu je i nyní, tj. po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., neplatným právním úkonem“. Soud prvního stupně rovněž tak shledal platným ujednání o smluvní pokutě, v nájemní smlouvě obsažené, a protože z provedených důkazů vzal za prokázáno, že žalovaný ve stanoveném termínu nepředal nemovitost ve stavu, v jakém byla v okamžiku prodeje, dovodil, že žaloba je důvodná, když „výše smluvní pokuty byla určena ve smyslu ustanovení § 544 odst. 2 konkrétní částkou, a byla také vázána na konkrétní porušení povinnosti žalovaným“.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Hradci Králové (soud odvolací) rozsudkem ze dne 13. 6. 2002, č. j. 22 Co 46/2002-76, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud přisvědčil závěru soudu prvního stupně, že předmětná nájemní smlouva není neplatná pro nedostatek souhlasu příslušného správního orgánu ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., a rovněž tak odkázal na argumentaci, obsaženou v citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu. Neshledal důvodnou námitku žalovaného, že

nájemní smlouva je neplatná pro nejednoznačné vymezení předmětu nájmu, a ve shodě se soudem prvního stupně dovodil, že žalobní nárok na zaplacení smluvní pokuty je důvodný.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a v němž uplatnil dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). Na zásadní právní význam napadeného rozhodnutí usuzuje z rozdílnosti právního posouzení otázky neplatnosti nájemní smlouvy z hlediska ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 302/1999 Sb., v rozhodovací praxi dovolacího soudu, jakož i z toho, že v dané věci odvolací soud tuto otázku vyřešil v rozporu s hmotným právem. Uvádí, že právní názor, vyjádřený v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, na které odvolací soud v napadeném rozsudku odkázal, se odlišuje od právního názoru, vysloveného v jiných (v dovolání spisovými značkami označených) rozhodnutích dovolacího soudu, podle něhož nedostatek předchozího souhlasu správního orgánu dle citovaného ustanovení má za následek absolutní neplatnost smlouvy o nájmu nebytových prostor (a rovněž tak i smlouvy o nájmu nemovitosti, jejíž součástí byly nebytové prostory, určené k provozování obchodu a služeb). Dovolatel vyjadřuje nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že předmětná nájemní smlouva je platná, přestože k ní nebyl udělen předchozí souhlas městského úřadu tak, jak to vyžadovalo ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v tehdy platném znění, a obsáhle polemizuje s právním názorem vyjádřeným v rozhodnutí Nejvyššího soudu, o nějž odvolací soud svůj závěr opřel. Uvádí, že v dané věci bylo o tento souhlas požádáno až poté, kdy nájemní smlouva byla uzavřena; přitom patnáctidenní lhůta, s níž je spojována fikce souhlasu správního orgánu do dne (do 1. 7. 1999), kdy měla nájemní smlouva nabýt účinnosti, neuběhla. V této souvislosti poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1928/97, v němž byl vysloven právní názor, že pojem „předchozí souhlas“ je nutno vztáhnout k okamžiku uzavření nájemní smlouvy, nikoliv ke vzniku nájmu (k datu účinnosti nájemní smlouvy). Dovozuje dále, že byla-li předmětná nájemní smlouva absolutně neplatná, nemůže být platné ani ujednání o smluvní pokutě v ní obsažené, neboť jde o akcesorický závazek, předpokládající platnost závazku hlavního; neplatnost tohoto ujednání opírá dovolatel i o jeho neurčitost a nesrozumitelnost (§ 37 obč. zák.). Na základě toho navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Tříčlenný senát (senát č. 26) Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“), který měl podle rozvrhu práce dovolání projednat a rozhodnout o něm, postoupil věc podle § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, velkému senátu občanskoprávního kolegia.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 o. s. ř.), se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. (tedy ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřel žalovaný) je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Napadené potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na právním závěru, že ujednání účastníků o smluvní pokutě, obsažené v nájemní smlouvě ze dne 12. 5. 1999, je platné; tento právní závěr odvolací soud učinil poté, kdy jako otázku předběžnou posoudil otázku platnosti smlouvy. Dovodil přitom – s poukazem na právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1364/2001 – že tato smlouva „není neplatná jen proto, že k ní nebyl předem dán povinný souhlas příslušného správního orgánu ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění platném do 3. 12. 1999“. Se zřetelem k tomu, že uvedený rozsudek Nejvyššího

soudu řeší otázku platnosti nájemní smlouvy z pohledu citovaného ustanovení odchylně od ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1502/97, a ze dne 31. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1928/97, uveřejněné v příloze č. I. časopisu Soudní judikatura, ročník 2000, pod pořadovými čísly 8 a 11, rozsudky ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, a ze dne 28. 6. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 73, a ročník 2002, pod pořadovým číslem 12), lze pro posouzení této otázky shledat v dané věci dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

Podle § 3 odst. 2 věty druhé a třetí zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 302/1999 Sb. (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“) místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po předchozím souhlasu národního výboru (po účinnosti zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů – viz ustanovení § 22 věty první citovaného zákona – obce, resp. města). Pokud národní výbor do 15-ti dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne, má se za to, že souhlas byl udělen.

Podle § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 nebo neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná.

Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. výše citovaná rozhodnutí) přitom vyplývá, že nedostatek předchozího souhlasu má za následek absolutní neplatnost smlouvy o nájmu nebytových prostor. Lze poukázat též na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, pod pořadovým číslem 12, podle kterého je-li smlouva o nájmu nebytových prostor absolutně neplatná (§ 3 odst. 2 a 4 zákona č. 116/1990 Sb.), nelze zamítnout žalobu na vyklizení nebytových prostor, a to ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. (shodně též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1582/98).

Odlišný právní názor zaujal Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, v němž dovodil, že při posuzování důsledků spojených s nedodržením ustanovení § 3 odst. 2 věty druhé a třetí zákona č. 116/1990 Sb. nelze přehlédnout, že toto ustanovení bylo zrušeno zákonem č. 302/1999 Sb., s účinností od 3. 12. 1999. Dovolací soud v této věci nepřisvědčil právnímu názoru odvolacího soudu, který na základě závěru o absolutní neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor pro nedostatek předchozího souhlasu obecního úřadu ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. vyhověl žalobě na vyklizení podle § 126 obč. zák. Z odůvodnění uvedeného rozsudku vyplývá, že dovolací soud zaujal názor, že „pokud soud rozhodující za tohoto nového právního stavu (rozuměno po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb.) má za povinnost posoudit, zda je namístě poskytnout ochranu žalobnímu nároku, opírajícímu se o tvrzení o absolutní neplatnosti úkonu … pro absenci náležitosti, jež v mezidobí přestala být podmínkou platnosti úkonu, měl by z takové okolnosti vyvodit příslušné důsledky jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 o. z. (ve vztahu k dříve platnému § 3 odst. 2, odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb.), tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu“. V odůvodnění rozsudku se dále uvádí, že „jestliže po datu 3. 12. 1999 (to je nabytí účinnosti zákona č. 302/1999 Sb.) došlo … k důsledkům zastavení dosud zahájených řízení o udělení souhlasu obce … odpadl požadavek tohoto předchozího souhlasu s uzavřením nájemních smluv a tyto nadále nabyly účinnosti a platnosti (za splnění ostatních předpokladů – podmínek platnosti uvedených v § 3 zákona). Nastalá situace tak fakticky vytváří nerovnost mezi účastníky smluv uzavřených před tímto datem, jež uvedený předchozí souhlas postrádaly a mezi účastníky smluv uzavřených po přijetí zákona č. 302/1999 Sb. K odstranění tohoto nerovného postavení je proto soud oprávněn přihlédnout i tak, že žalobnímu nároku (jako je tomu v této věci) není povinen vyhovět“.

Náležitostí právního úkonu je mimo jiné i dovolenost jeho předmětu, tj. požadavek, aby právní úkon neodporoval zákonu, zákon neobcházel a nepříčil se dobrým mravům, jinak jde o právní úkon absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.). Dovolenost předmětu právního úkonu je přitom nutno posuzovat podle právního stavu, jaký zde byl v době, kdy byl právní úkon učiněn. Okolnost, že následně došlo ke zrušení či změně obecně závazného právního předpisu, s nímž byl právní úkon v rozporu, nemůže vést k odstranění následků stanovených v § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 3, C 266, str. 75 a násl.). Účinky absolutní neplatnosti právního úkonu totiž působí definitivně a neplatnost trvá, i když z hlediska následné právní úpravy by zde důvod neplatnosti nebyl.

Názor, z něhož vychází rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 28 Cdo 1346/2001-109, podle kterého by soud měl po zrušení zákonného ustanovení, s nímž byl právní úkon (v dané věci smlouva o nájmu nebytových prostor) v rozporu (tj. po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb.) vyvodit z takové okolnosti „příslušné důsledky, jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 o. z. (ve vztahu k dříve platnému § 3 odst. 2, odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb.), tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu“, nelze přijmout.

Nelze především přehlédnout, že takovýto názor by ve svých důsledcích zakládal nepřípustnou pravou retroaktivitu

(zpětnou účinnost) zákona č. 302/1990 Sb.

Přechodné ustanovení (čl. II.) zákona č. 302/1999 Sb., upravuje toliko důsledky spojené s nabytím účinnosti uvedeného zákona ve vztahu k již zahájeným správním řízením o udělení souhlasu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. (stanoví, že tato řízení se zastavují). Z uvedeného přechodného ustanovení nelze dovodit, že by zákon č. 302/1999 Sb. působil zpětně (do minulosti) na již existující hmotněprávní vztahy v tom smyslu, že by došlo ke konvalidaci (zhojení následků absolutní neplatnosti) již existujících smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených bez souhlasu příslušného správního orgánu před nabytím jeho účinnosti. Takovýto důsledek ve vztahu k již uzavřeným smlouvám o nájmu nebytových prostor nelze dovodit ani z okolnosti, že se zastavují označená správní řízení, neboť podmínkou platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor byl (před účinností zákona č. 302/1999 Sb.) „předchozí“ souhlas, tj. souhlas daný před uzavřením smlouvy (srov. např. rozhodnutí Nevyššího soudu ze dne 31. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1928/97, uveřejněné v příloze č. I. časopisu Soudní judikatura, ročník 2000, pod pořadovým číslem 11).

Ve prospěch názoru, z něhož vychází rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1364/2001-109, nelze opodstatněně argumentovat ani tím, že „nastalá situace (rozuměno po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb.) fakticky vytváří nerovnost mezi účastníky smluv uzavřených před tímto datem (rozuměno datem účinnosti citovaného zákona), jež uvedený předchozí souhlas postrádaly a mezi účastníky smluv uzavřených po přijetí zákona č. 302/1999 Sb.“ Uvedená argumentace nemůže obstát již proto, že takováto „nerovnost“ - tj. jiný právní režim pro účastníky již existujících právních vztahů na straně jedné a jiný pro účastníky vztahů nově vznikajících na straně druhé, nastává v podstatě vždy, když se změní hmotněprávní úprava. To však neznamená, že by bylo možné - bez toho, že by to zákonodárce výslovně stanovil - aplikovat nový právní předpis zpětně. Ostatně akceptace názoru, z něhož vychází citované rozhodnutí, by ve svých důsledcích vedla k další (požadavku právní jistoty odporující) rozdílnosti právního režimu smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených před 3. 12. 1999 (před přijetím zákona č. 302/1999 Sb.), a to jednak těch, jejichž platnost byla posuzována před uvedeným datem, a jednak těch, jejichž platnost je posuzována po uvedeném datu.

Lze tedy – ve shodě s výše citovanou ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu - uzavřít, že smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená (před 3. 12. 1999) bez předchozího souhlasu obecního úřadu, je absolutně neplatná (§ 3 odst. 2 věta druhá a třetí, odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., § 39 obč. zák.). Okolnost, že uvedená ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., vyžadující tento souhlas pod sankcí neplatnosti nájemní smlouvy, bylo zrušeno zákonem č. 302/1999 Sb., nemůže vést k odstranění právních následků, jež v důsledku nesplnění této náležitosti nastaly.

Pro úplnost je třeba zmínit, že judikatura Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 73) dovodila, že předchozí souhlas obecního (městského) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., musel být dán i v případě, byla-li pronajata budova jako celek, nacházely-li se v ní místnosti určené k provozování obchodu a služeb, byť se režim takového nájmu neřídil ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními § 663 a násl. obč. zák.

Dospěl-li odvolací soud v dané věci k závěru, že předmětná nájemní smlouva uzavřená dne 12. 5. 1999, je platná, byť k ní nebyl udělen předchozí souhlas městského úřadu, nelze jeho právní posouzení věci pokládat za správné. Za této situace nemůže obstát ani závěr, že ujednání o smluvní pokutě ve smlouvě obsažené, je platné, neboť z akcesorické povahy dohody o smluvní pokutě vyplývá, že nemůže platně vzniknout, není-li platný závazek hlavní (v dané věci nájemní vztah).

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu; protože důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena k dalšímu řízení soudu prvního stupně (§ 243d 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)