16. 6. 2005

ID: 34050

Souhlas správního orgánu a platnost smlouvy při nájmu nebytových prostor

Uzavřeli-li účastníci smlouvy o nájmu nebytových prostor a průběh nájemních vztahů nebyl poznamenán žádnými námitkami některé ze stran k platnosti smluv a účinkům jejich ustanovení o nájemném, pak je žádoucí respektovat obecný princip pacta sunt servanda a zachovat kontrahentům právní jistotu o existenci smluvního vztahu.

Záměrem zákonodárce při zakotvení podmínky předchozího souhlasu správního orgánu k platnosti smlouvy byla ochrana využívání stávajících obchodních prostor ke stále týmž účelům; měly tedy být eliminovány nežádoucí tendence omezit obchodní činnost resp. oblast služeb občanům, které mohly tehdejší z hlediska podnikání transformační období provázet. Současně to ale znamená, že jen místnosti (prostory) stavebně určené k provozování obchodu a služeb mohly být předmětem použité formy správního dohledu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1375/2003, ze dne 30.10.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. P., zastoupeného advokátem, proti žalovanému O. B., zastoupenému advokátkou, o zaplacení 101.174,20 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Prostějově pod sp. zn. 9 C 167/99, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 26. 2. 2003, č. j. 19 Co 240/2001-104, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 26. 2. 2003, č. j. 19 Co 240/2001-104, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prostějově rozhodl rozsudkem ze dne 31. 1. 2001, č. j. 9 C 167/99-87, o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci částku 101.174,20 Kč s úrokem z prodlení z jednotlivých plateb, jež jsou součástí dluhu, a to do 15-ti dnů od právní moci rozsudku; žalovanému bylo též uloženo zaplatit žalobci náklady řízení.

Soud prvního stupně rozhodoval o uplatněném nároku na dlužné nájemné z nebytových prostor. Mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem byly v rámci podnikání obou kontrahentů sjednány tři smlouvy o nájmu objektů č. 10, 15, 16 v k. ú. H. B., které žalovaný vypověděl k datu 1. 1. 1999, se skončením běhu výpovědních dob dne 31. 3. resp. 30. 6. 1999. Žalobce se domáhal dlužných plateb nájemného za měsíce březen až červen 1999 z jednotlivých smluv, přičemž vyúčtoval žalovanému též smluvně sjednané zvýšení nájemného o míru inflace. Prvostupňový soud po zjištění, že jednotlivé objekty byly pronajímateli předány na konci běhu první z výpovědních dob (objekt č. 10 dne 19. 3. 1999) resp. po uplynutí druhé výpovědní doby (objekty č. 15, 16 dne 25. 8. 1999), nedal za pravdu žalovanému, který odmítl zaplatit zbylé nájemné s odkazem na neplatnost nájemních smluv pro rozpor s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“). Soud nedovodil nezbytnost souhlasu obecního úřadu se smlouvami uzavřenými ve dnech 10. 10. 1997, 1. 7. 1998 a 1. 8. 1998, neboť nešlo o nájem prostor stavebně určených k provozování obchodu a služeb; zjištěné užívání prostor v rozporu se stanoveným účelem nemohlo být stiženo sankcí neplatnosti nájemních smluv. V této souvislosti poukázal soud prvního stupně na záměr zákonodárce při úpravě podmínky předchozího souhlasu správního orgánu, na dočasnost předmětné právní úpravy a na účelovost jednání žalovaného, který na konci nájemního vztahu věděl o nesouladu sjednaného účelu užívání prostor se stavebním určením, pokračoval však v užívání prostor i nadále.

Krajský soud v Brně změnil k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 26. 2. 2003, č. j. 19 Co 240/2001-104, rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl a žalovanému přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, posoudil však odlišně dopad ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. na projednávanou věc. Zabýval se otázkami

- sjednaného účelu užívání nebytových prostor a podmínky souhlasu obecního úřadu s nájemními smlouvami,

- stavebním určením prostor, nájmem v rozporu s tímto určením a důsledkem tohoto rozporu pro platnost nájemních smluv.

Při řešení první otázky odvolací soud akcentoval význam nájmu nebytových prostor za účelem koupě a dalšího prodeje zboží a oprav motorových vozidel, jak to odpovídalo živnostenskému oprávnění žalovaného. Podle odvolacího soudu již tato skutečnost znamenala, že k platnosti nájemních smluv byl nutný souhlas obecního úřadu; o tento souhlas přitom nebylo ani požádáno.

Odpověď odvolacího soudu na druhou z otázek vycházela ze zjištění, že povolení k užívání staveb, v nichž jsou nyní pronajaté prostory, bylo vydáno dne 12. 9. 1940 a stavby čp. 619, 620 jsou zapsány jako zemědělské usedlosti. Zákon č. 116/1990 Sb. sice výslovně nesankcionuje rozpor mezi stavebním určením prostor a jejich užíváním, nicméně tento rozpor naplňuje skutkovou podstatu přestupku podle § 105 odst. 2 písm. c/ zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném v době uzavření nájemních smluv, a nájemní smlouvy jsou proto podle § 39 občanského zákoníku neplatné jako odporující zákonu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Namítl nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem při interpretaci § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Byly-li stavby zapsány jako zemědělské usedlosti, pak v době sjednání nájmu nešlo o místnosti určené k provozování obchodu a služeb a nebylo tudíž třeba, nehledě na přechodnost zmíněného ustanovení, souhlasu obecního úřadu s jejich nájmem. Ani rozpor sjednaného účelu užívání nebytových prostor s jejich stavebním určením nemohl podle dovolatele způsobit neplatnost nájemních smluv. Účastníci smluv totiž počítali se stavební úpravou prostor a s jejich rekolaudací, což také vyjádřili v nájemních smlouvách. Z těchto důvodů dovolatel navrhl zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný navrhl ve vyjádření k dovolání jeho zamítnutí.

Nejvyšší soud jako soud dovolací zjistil, že dovolání podal včas účastník k němu oprávněný, zastoupený advokátem (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 občanského soudního řádu – dále jen „o. s. ř.“). Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a označený dovolací důvod koresponduje se zněním ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.

Dovolání je opodstatněné.

Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění platném v době uzavření nájemních smluv (podmínka předchozího souhlasu obecního úřadu byla z textu odstraněna zákonem č. 302/1999 Sb. s účinností od 3. 12. 1999) vázalo nájem nebytových prostor na ty účely, ke kterým jsou tyto prostory stavebně určeny; místnosti určené k provozování obchodu a služeb bylo možno pronajímat jen po předchozím souhlasu dříve národního výboru, posléze obecního úřadu.

Toto ustanovení se však stalo brzy po nabytí účinnosti nadbytečným a takřka obsoletním, neboť kompetence sledovat podmínky podnikání a kontrolovat jejich dodržování přešly po vydání živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. na živnostenské úřady. Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. tak začalo bránit realizaci zásady rovnosti účastníků smluvních vztahů (v poměru nájmu nebytových prostor s obchodním účelem vůči jiným nájemním vztahům) a omezovalo smluvní volnost kontrahentů. Tyto aplikační bariéry vedly ke zrušení podmínky předchozího souhlasu obecního úřadu, což se stalo až zákonem č. 302/1999 Sb. Následky právní úpravy v citovaném ustanovení, protiřečící dalšímu vývoji nájemních vztahů při obchodní činnosti, však velí vykládat ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. s výraznou mírou restrikce, za současného šetření smluvních projevů při nájmu nebytových prostor pro obchodní účely.

Ve světle tohoto přístupu přikročil dovolací soud k následujícím interpretačním závěrům:

1. Záměrem zákonodárce při zakotvení podmínky předchozího souhlasu správního orgánu k platnosti smlouvy byla ochrana využívání stávajících obchodních prostor ke stále týmž účelům; měly tedy být eliminovány nežádoucí

tendence omezit obchodní činnost resp. oblast služeb občanům, které mohly tehdejší z hlediska podnikání transformační období provázet. Současně to ale znamená, že jen místnosti (prostory) stavebně určené k provozování obchodu a služeb mohly být předmětem použité formy správního dohledu.

2. Došlo-li k povolení užívat stavby, v nichž byly prostory pronajaty, jako zemědělské usedlosti, pak předmětné nebytové prostory nelze, přinejmenším ne z hlediska stavebněprávního, kvalifikovat jako „místnosti stavebně určené k provozování obchodu a služeb". Již tento závěr znamená, že odpadá důvod aplikace ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v jeho části o podmínce souhlasu obecního úřadu.

3. Málo aktuální stavební určení (povolení k užívání zemědělských staveb ze 7. 6. 1939 a z 12. 9. 1940) pronajatých prostor a jeho vzniklý rozpor s účelem nynějšího nájmu neponechali účastníci bez povšimnutí a v nájemních smlouvách se skutečně, jak uvádí dovolatel, hovoří o stavebních úpravách a legalizaci změny účelu užívání staveb („rekolaudaci") – srov. článek IX. bod 8. smlouvy z 1. 7. 1998, jakož i shodně označený článek smlouvy ze dne 1. 8. 1998. Při takto předvídaném postupu není namístě posoudit nájemní smlouvy mezi účastníky jako neplatné pro zmíněný rozpor (navíc bez výslovné sankce neplatnosti v zákoně).

4. Uzavřeli-li účastníci smlouvy o nájmu nebytových prostor a průběh (byť časově poměrně krátký) nájemních vztahů nebyl poznamenán, alespoň podle zjištění soudů, žádnými námitkami některé ze stran k platnosti smluv a účinkům jejich ustanovení o nájemném, pak je žádoucí respektovat obecný princip pacta sunt servanda a zachovat kontrahentům právní jistotu o existenci smluvního vztahu. Soudu prvního stupně tu lze přisvědčit, že až v době podání výpovědí z nájmů se začal žalovaný zabývat otázkou, zda jsou smlouvy opatřeny souhlasem obecního úřadu. Nelze ani opomenout, že žalobcem požadovaný doplatek na nájemném pokrývá období, v němž, podle zjištěných dat předání objektů, žalovaný prostory skutečně užíval či měl možnost užívat.

Z řečeného vyplývá závěr o platnosti nájemních smluv mezi účastníky s tím, že podmínkou této platnosti nebyl souhlas příslušného obecního úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Právní relevanci smluvních pasáží o výši a splatnosti nájemného mohl brát žalobce oprávněně v potaz z hlediska platební povinnosti žalovaného, vážící se k době trvání nájemních vztahů.

Dovolací soud tedy ze svého systematického a teleologického pohledu nesdílí výklad ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. odvolacím soudem v posuzované věci. Přistoupil proto ke zrušení jeho rozsudku a k vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.), neboť dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. byl uplatněn oprávněně.

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

Další články:

- 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)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)