

Stavebně technický charakter nebytových prostor a způsob jejich užívání

Jde-li o prostory, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, vydané v minulosti, takové určení neobsahuje.“

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1796/2007, ze dne 1.11.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců: a/ A. S., b/ A.-M. S., oba zastoupeni advokátkou, proti žalovanému: V. F., zastoupený advokátem, o 75.000,- Kč, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 5 C 6/96, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. 10. 2006, č. j. 19 Co 309/2006-233, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze z 6. 10. 2006, č. j. 19 Co 309/2006-233 se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

A. Předchozí průběh řízení

Žalobci (právní předchůdkyně žalobců) jako vlastníci domu č. p. 400, F. 112, P., se po připuštění změny žaloby domáhali (domáhala), aby soud žalovanému uložil zaplatit jim 75.000,- Kč z titulu bezdůvodného obohacení. Žalobci měli za neplatnou nájemní smlouvu z 1. 8. 1991, na jejímž podkladě žalovaný v letech 1995 a 1996 užíval nebytové prostory v domě žalobců.

Obvodní soud pro Prahu 10 jako soud prvního stupně vyšel ve svém prvním rozsudku z 24. 4. 1997, č. j. 5 C 6/96-20 ze závěru, že nájemní smlouva, na jejímž základě užíval žalovaný nebytové prostory, byla platná a žalobu zamítl. Následně Městský soud v Praze jako soud odvolací v rozsudku z 19. prosince 1997, č. j. 18 Co 483/97-32 rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vyslovil právní názor o možné neplatnosti nájemní smlouvy pro rozpor s tzv. blokačním ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Rozsudkem ze dne 8. 12. 1998, č. j. 5 C 6/96-55 soud prvního stupně učinil závěr o neplatnosti nájemní smlouvy pro rozpor s § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb. a žalobě vyhověl. Odvolací soud uvedené rozhodnutí zrušil rozsudkem z 16. 10. 2000, č. j. 18 Co 360/2000-73, když dospěl k závěru, že soud prvního stupně nezjistil rozhodné skutečnosti pro aplikaci § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb., zejména zda původní pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu až po doručení výzvy k vydání nemovitosti oprávněným osobám.

Obvodní soud pro Prahu 10 svým v pořadí třetím rozsudkem z 22. 2. 2005, č. j. 5 C 6/96-166, žalobě vyhověl v rozsahu 57.681,- Kč, a to po provedení znaleckého dokazování ohledně místně obvyklého nájemného. Uvedl, že výzva k vydání nemovitosti byla předchozímu vlastníku předmětného domu (který pronajal prostory žalovanému) doručena až po uzavření nájemní smlouvy, a proto nejsou naplněny předpoklady § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#), který by jinak vedl k neplatnosti nájemní smlouvy. Dále soud prvního stupně uvedl, že žalovanému jako vydražiteli vzniklo dle § 15 zákona č. [427/1990](#) Sb., o převodu vlastnictví státu k věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, právo uzavřít nájemní smlouvu k nebytovým prostorům v předmětném domě. Takto uzavřená nájemní

smlouva se ovšem řídila ustanoveními zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, se všemi z toho vyplývajícími důsledky. Protože § 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb. stanoví, že stavbu lze užívat jen k účelu podle kolaudačního rozhodnutí – přičemž soud vycházel z toho, že „poslední kolaudovaný stav je z 13. 8. 1895, kdy byly prostory kolaudovány jako konírna, komora pro píci a sklepy“ –, je ve smyslu § 39 obč. zák. neplatná nájemní smlouva, kterou byly nebytové prostory žalovanému pronajaty za účelem provozování starožitnictví. Soud prvního stupně dovodil, že za situace, kdy byla nájemní smlouva neplatná pro rozpor s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, bylo již nadbytečné vyslyšet svědky ohledně skutečného stavu provozovny a uznal nárok žalobců na vydání bezdůvodného obohacení z užívání prostor k účelům provozování starožitnictví za důvodný.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem z 6. 10. 2006, č. j. 19 Co 309/2006-233, potvrdil rozsudek soudu prvního soudu, když uzavřel, že soud prvního stupně „dostatečným způsobem zjistil skutkový stav věci a nepochybil ani v právním posouzení“. Odvolací soud uvedl, že nebytové prostory mohou být užívány jen k účelu uvedeném v kolaudačním rozhodnutí, přičemž je nerozhodné, že v dané věci je toto kolaudační rozhodnutí více než 100 let staré. Podle názoru odvolacího soudu se tedy nejedná o případ podle § 104 odst. 1 zákona č. [50/1976](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „zákon č. [50/1976](#) Sb.“), který uvádí: „Nejsou-li zachovány doklady (především ověřená dokumentace), z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ Odvolací soud proto vycházel ze skutečnosti, že kolaudační rozhodnutí existuje (byť z r. 1895), nebyla prokázána jeho změna a odmítl jako nedůvodnou námitku žalovaného, že soud prvního stupně učinil nesprávný dotaz na stavební úřad, směřoval-li ke zjištění kolaudačního stavu suterénu, neboť jde o prostory, které měl podle nájemní smlouvy žalovaný užívat. Dále odvolací soud uvedl, že žalovaný byl přes své námitky řádně poučen a že věděl, jaké důkazy navrhnout, jak plyne i z jeho podání z 14. 2. 2005, „kde uvedl své důkazní návrhy k prokázání kolaudačního stavu svědeckými výpověďmi“, a dovodil, že soud prvního stupně řádně zdůvodnil nadbytečnost navrhovaných svědeckých výpovědí. Konečně odvolací soud uvedl, že soud prvního stupně při určení výše bezdůvodného obohacení správně vycházel z částky odpovídající skutečnému účelu užívání nebytových prostor.

B. Obsah dovolání a vyjádření k němu

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o tvrzení, že soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než ve svém dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil (§ 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.). Žalovaný vytkl rozhodnutím soudů nižšího stupně procesní vady (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.) i nesprávnost právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), přičemž své námitky obsahově vymezil následovně:

- I. soudy obou stupňů učinily závěr, že po roce 1895 nedošlo k nové kolaudaci prostor, na základě sdělení stavebního úřadu z 6. 6. 2004, podle kterého se ve složce nenachází žádný doklad o pozdější změně užívání, ačkoliv rekolaudováno být mohlo a dokonce v tomto směru byly navrženy i důkazy;
- II. přestože žalovaný užíval nebytové prostory v suterénu i v přízemí, soudy nižšího stupně žádaly stavební úřad o vyjádření ke kolaudačnímu stavu pouze k suterénu;
- III. protože muselo dojít k rozsáhlé přestavbě nebytových prostor, které již desítky let nejsou užívány jako konírna a sklad píce, nýbrž jako prodejna s dílnou a skladem, na základě povolení státního orgánu (bylo-li tehdy vydáváno), měly soudy nižšího stupně vyjít ze skutečného stavebně technického uspořádání v souladu s § 104 zákona č. [50/1976](#) Sb. Navíc přestože přestavba byla zřejmě učiněna před účinností zákona č. [50/1976](#) Sb., se soudy nezabývaly otázkou, jaký právní režim tehdy platil;
- IV. odvolací soud podání z 14. 2. 2005 (č. l. 162), kterým byl navrhován výslech svědka Ž., nevyložil

jako návrh směřující k prokázání místa, kde se nachází kolaudační rozhodnutí;

V. soudy nižšího stupně založily výpočet bezdůvodného obohacení na místně obvyklé výši nájemného za prostory určené k provozu obchodu a skladu a nikoli konírny, a skladu píce;

VI. namítal promlčení nároku z titulu bezdůvodného obohacení uplatněného teprve změnou návrhu. Závěrem žalovaný navrhl, aby dovolací soud odložil vykonatelnost rozsudků soudů nižšího stupně, oba uvedené rozsudky zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

C. Přípustnost dovolání

Nejvyšší soud jako soud dovolací zjistil, že dovolání je včasné, podané oprávněnou osobou prostřednictvím advokáta, splňující formální obsahové znaky předepsané § 241a odst. 1 o. s. ř. a opírající se o způsobilý dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř.

Dovolací soud především uvádí, že závěr o přípustnosti dovolání není možné založit podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř., neboť tento důvod se uplatní jen tehdy, pokud soud prvního stupně rozhodl ve věci jinak, než ve svém dřívějším rozsudku, protože byl vázán právním názorem odvolacího soudu. V dané věci první zrušující rozsudek odvolacího soudu z 19. prosince 1997, č. j. 18 Co 483/97-32, zavázal soud prvního stupně právním názorem, že nájemní smlouva může být neplatná pro rozpor s § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb.; druhý zrušující rozsudek odvolacího soudu z 16. 10. 2000, č. j. 18 Co 360/2000-73, uložil soudu prvního stupně zjistit rozhodující skutečnosti pro aplikaci § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb. Soud prvního stupně následně po provedeném dokazování v rozsudku z 22. 2. 2005, č. j. 5 C 6/96-166, dospěl k závěru o nemožnosti posoudit nájemní smlouvu jako neplatnou pro rozpor s § 9 odst. 1 zákona č. [87/1991](#) Sb., avšak na druhé straně však shledal neplatnost nájemní smlouvy ze zcela jiného důvodu, totiž z důvodu rozporu účelu nájemní smlouvy s kolaudačním stavem. Odvolací soud se s tímto právním názorem v rozsudku ze dne 6. 10. 2006, č. j. 19 Co 309/2006-233, ztotožnil, a to s tím důsledkem, že není splněna podmínka rozdílného právního názoru na neplatnost nájemní smlouvy, jak předpokládá ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř.

Dovolací soud však shledal dovolání přípustným na základě § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., neboť rozsudek odvolacího soudu vyřešil právní otázku užívání nebytových prostor v rozporu s hmotným právem, jak vyplývá z ustálené judikatury dovolacího soudu k ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. [50/1976](#) Sb. Srovnej rozhodnutí z 20. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 333/2002; z 28. 6. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1321/2005; z 14. 9. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2899/2005; a z 29. 1. 2007, sp. zn. 28 Cdo 85/2007.

D. Důvodnost dovolání

Z dovoláním napadeného rozsudku se podává, že určujícím pro úvahu o neplatnosti nájemní smlouvy z 1. 8. 1991 byl kolaudační stav k 13. 8. 1895, resp. rozpor mezi účelem, ke kterému měly být podle nájemní smlouvy z 1. 8. 1991 předmětné prostory užívány (obchod s dílnou a skladem) a účelem, ke kterému byly označeny podle kolaudačního stavu z 13. 8. 1895 (konírna, sklad pícnin).

V uvedeném směru se však dovolací soud ztotožnil s dovolací námitkou žalovaného, totiž že nebytové prostory byly určeny k účelu, ke kterému byly také desítky let užívány a fakticky uzpůsobeny, a to s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1321/2005, v němž se uvádí: „svízelnost nynějšího posuzování situace, [...] je podmíněna časově danými okolnostmi stavební a jiné praxe nedemokratického režimu v letech 1948 – 1989, který často nijak nelpěl na dodržování vlastních norem. Při úvaze o nárocích nových vlastníků vůči prostorům, jejichž někdejší ledabylá dokumentace založila dnešní nejistotu jejich dlouhodobých uživatelů, nelze od tohoto „historického“ aspektu bez dalšího abstrahovat“ nebo ze dne 20. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 333/2002, který dospívá k závěru, že „[s]oud musí v zásadě vycházet z kolaudačního rozhodnutí, kterým však

není vázán. Jde-li, jak tomu bylo v tomto případě, o místnosti, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, vydané ve třicátých letech minulého století, takové určení neobsahuje.“

Od uvedených rozhodnutí - a též od rozhodnutí 14. 9. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2899/2005; a z 29. 1. 2007, sp. zn. 28 Cdo 85/2007 - neshledal dovolací soud důvod se odchýlit ani v dané věci, a to tím spíše, že se jedná o kolaudační stav z r. 1895 a že je zjevně neudržitelný závěr, který staví na uzpůsobení nebytových prostor jako konírny a skladu pícnin, navíc nacházejících se ve středu hlavního města v roce 1991. Pokud soudy nižšího stupně na základě pouhého odkazu na více než sto let starou listinu z r. 1895 uzavřely, že na posouzení nájemní smlouvy jako neplatné nemohla nic změnit ani zásadní přestavba - spojená s faktickou změnou účelu nebytových prostor a dle tvrzení žalovaného učiněná před desítkami let -, zatížily svá rozhodnutí přepjatým formalismem, stejně tak jako porušily bez dostatku rozumných důvodů zásady závaznosti smluv (pacta sunt servanda) a smluvní autonomie a tím nezohlednily ani náleží Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04, uveřejněný ve Sb. n. a u., sv. 37, č. 75: „Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu.“

S ohledem na změnu právního posouzení uplatněného nároku se dovolací soud již dalšími námitkami uvedenými v dovolání nezabýval a rozsudek odvolacího soudu zrušil podle ustanovení § 243b odst. 2 věta za středníkem o. s. ř. a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243 b odst. 3 věta první o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)