23. 12. 2009

ID: 59597

Žaloba na vyklizení nebytových prostor

Právní posouzení věci nelze pokládat za správné, dospěje-li odvolací soud k závěru, že žalobu na vyklizení nebytových prostor lze zamítnout za použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., a to přesto, že smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3195/2008, ze dne 19.8.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně m. č. P., zastoupené advokátem, proti žalované "A,, s r. o.", zastoupené advokátem, o vyklizení nebytového prostoru, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 22 C 18/2006, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. ledna 2008, č. j. 55 Co 495/2007-57, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. ledna 2008, č. j. 55 Co 495/2007-57, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 16. července 2007, č. j. 22 C 18/2006-31, zamítl žalobu, aby žalované byla uložena povinnost vyklidit a vyklizený předat žalobkyni „nebytový prostor o celkové rozloze 216,2 m2 skládající se z prodejny o výměře 47,95 m2, denní místnosti o výměře 14,93 m2, schodiště o výměře 4,02 m2, tří místností o výměře 18,37 m2, 31,27 m2, 35,67 m2, chodby 13,23 m2 v přízemí a ze schodiště o výměře 6,48 m2, chodby o výměře 9,64 m2, WC 1,71 m2, kanceláře o výměře 18,70 m2, místnosti o výměře 14,25 m2 v mezipatře domu č. p. 116 v k. ú. P., N.“ (dále jen „předmětné nebytové prostory,“ resp. „nebytové prostory,“ a „předmětný dům,“ resp. „dům“); současně rozhodl o nákladech řízení účastnic.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 29. ledna 2008, č. j. 55 Co 495/2007-57, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně za zjištěno, že předmětný dům je ve vlastnictví h. m. P. a byl svěřen do správy žalobkyně, že záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl zveřejněn (§ 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o h. m. P., ve znění pozdějších předpisů) v době od 15. února 2001 do 1. března 2001, že k němu došly dvě nabídky, že již usnesením přijatým na 6. zasedání rady městské části Praha 1 konaném dne 5. února 2001 byl schválen záměr obce pronajmout nebytové prostory žalované za účelem provozování čajovny, prodejny čaje a dalšího, a že na 11. zasedání rady městské části P. konaném dne 26. března 2001 vzala rada na vědomí další došlé nabídky a záměr obce pronajmout nebytové prostory žalované zrušila. Dále zjistil, že rada městské části na svém zasedání dne 7. ledna 2002 přesto schválila zásady nájemní smlouvy k nebytovým prostorám pro žalovanou a že nájemní smlouvou ze dne 25. ledna 2002 pak žalobkyně pronajala předmětné nebytové prostory žalované na dobu deseti let (dále jen „nájemní smlouva“). Vzal také za prokázáno, že rada městské části P. na svém zasedání dne 5. prosince 2005 přijala usnesení, v němž nesouhlasila s uzavřením nájemní smlouvy na předmětné nebytové prostory a uložila úřadu městské části P. informovat o tom žalovanou a vyzvat ji k vyklizení prostor, a že žalobkyně vyzvala žalovanou k vyklizení nebytových prostor již dopisem ze dne 12. ledna 2004 s odůvodněním, že záměr pronajmout nebytové prostory byl usnesením rady městské části P. ze dne 26. března 2001 zrušen, nový záměr nebyl vyvěšen a nájemní smlouva tudíž nebyla uzavřena platně. Na tomto skutkovém základě odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně –

především dovodil, že nájemní smlouva je neplatná. K odůvodnění tohoto právního názoru uvedl, že „…tuto neplatnost zakládá přímo § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů … nájemní smlouva byla uzavřena bez vyvěšení záměru, neboť za řádné vyvěšení záměru nelze považovat jeho vyvěšení v době od 15.2.2001 do 1.3.2001, když k uzavření nájemní smlouvy nedošlo bezprostředně po tomto vyvěšení, ale s odstupem více než 9ti měsíců a nájemní smlouva nebyla uzavřena za stejných finančních podmínek, které uváděl vyvěšený záměr“. Poté rovněž dovodil, že byť je nájemní smlouva neplatná (a žalovaná tudíž užívá nebytové prostory bez právního důvodu), je namístě odepřít žalobkyni právo na vyklizení nebytových prostor podle § 3 odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Podle odvolacího soudu je tomu tak jednak z důvodu „samotného jednání žalobkyně“ („…usnesením rady žalobkyně ze dne 5.2.2001 byl schválen záměr pronajmout nebytové prostory žalované, usnesením rady žalobkyně ze dne 26.3.2001 byl shora uvedený záměr zrušen, usnesením rady žalobkyně ze dne 7.1.2002 byly schváleny zásady nájemní smlouvy k nebytovým prostorám pro žalovanou a dne 25.1.2002 byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou …“) a jednak také proto, že „danou situaci nezapříčinila nikterak žalovaná“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ a c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadila pod dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o.s.ř. Dovolatelka je přesvědčena, že napadeným rozsudkem sice odvolací soud formálně potvrdil rozhodnutí soudu prvního stupně, avšak ve skutečnosti ho změnil. Podle názoru dovolatelky je tomu tak proto, že odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně posoudil nájemní smlouvu jako neplatnou a stanovil tak účastnicím jiná práva a povinnosti. V této souvislosti poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. června 2000, sp. zn. 25 Cdo 2054/99, a ze dne 31. května 2007, sp. zn. 33 Odo 456/2006. Dovolatelka má za to, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, neboť řeší odlišně „otázku, zda lze či nelze s použitím ust. § 3 odst. 1 obč. zák. zamítnout žalobu na vyklizení nebytových prostor, jestliže je smlouva o jejich nájmu absolutně neplatná“. Zdůraznila, že podle judikatury dovolacího soudu nelze v takovém případě žalobu na vyklizení nebytových prostor s použitím § 3 odst. 1 obč. zák. zamítnout, a pokračovala, že podle ustálené judikatury lze vyklizení výjimečně podmínit zajištěním bytové náhrady nebo odložit určením delší lhůty k vyklizení, jde-li o vyklizení místností sloužících vyklizované osobě k bydlení. Namítla, že odvolací soud svým rozhodnutím založil žalované právo, které objektivně neměla, a současně její právo nejen omezil, ale zcela mu odepřel ochranu. Vyjádřila přesvědčení, že z důvodu rozporu s dobrými mravy nemůže soud konstituovat mezi účastníky nová práva a povinnosti. Dále namítla, že řízení je postiženo vadou ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř., která spočívá v tom, že „odvolací soud v rozporu s § 213b odst. 1 o.s.ř. nepostupoval podle §118a o.s.ř., když jí ve smyslu § 118a odst. 2 o.s.ř. nesdělil, že má za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle jejího právního názoru a nevyzval jí k tomu, aby v potřebném rozsahu doplnila vylíčení rozhodných skutečností“. Navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 12 věty první zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 29. ledna 2008, tedy před 1. červencem 2009, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.”).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je upravena v ustanovení § 237 o.s.ř.

Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.). Přípustnost dovolání proti měnícímu rozsudku je založena na zásadě diformity (nesouhlasnosti) rozhodnutí odvolacího soudu a soudu prvního stupně. O nesouhlasná rozhodnutí jde tehdy, jestliže okolnosti významné pro rozhodnutí ve věci byly posouzeny soudy obou stupňů rozdílně, takže práva a povinnosti stanovené účastníkům těmito rozhodnutími jsou podle jejich závěrů odlišné. Pro závěr, že rozsudek odvolacího soudu je rozsudkem měnícím, není rozhodující to, jak odvolací soud formuloval rozsudečný výrok či uvedl-li v odůvodnění rozsudku, že postupoval podle § 219 o.s.ř. nebo podle § 220 o.s.ř. Rozhodujícím hlediskem není ani to, zda odvolací soud považoval rozhodnutí soudu prvního stupně za věcně správné nebo nesprávné, nýbrž to, zda posoudil práva a povinnosti v právních vztazích účastníků po obsahové stránce jinak (odlišně) než soud prvního stupně. Odlišností se přitom nemyslí rozdílné právní posouzení, pokud nemělo vliv na obsah práv a povinností účastníků, ale jen takový závěr, který rozdílně konstituuje nebo deklaruje práva účastníků (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. dubna 1998, sp. zn. 2 Cdon 931/97, uveřejněné pod č. 52 v sešitě č. 9 z roku 1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, popř. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. listopadu 1999, sp. zn. 20 Cdo 1655/99).

V posuzovaném případě odvolací soud neposoudil práva a povinnosti účastníků řízení jinak než soud prvního stupně; jeho odlišný názor na otázku platnosti nájemní smlouvy neměl v konečném důsledku vliv na obsah práv a povinností účastnic řízení, byl-li zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrzen. Z tohoto důvodu nemůže jít o nesouhlasná rozhodnutí ve smyslu § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. Protože napadený rozsudek je rozsudkem potvrzujícím (jak nakonec vyplývá i z formálního označení jeho výrokové části), nemůže být dovolání přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.

Přípustnost dovolání však nevyplývá ani z ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.; rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem, byl totiž jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Následně se dovolací soud zabýval přípustností dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Je-li přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, pak také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních a způsobilým dovolacím důvodem je proto v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení právní otázky, zda lze na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. zamítnout žalobu na vyklizení nebytových prostor, je-li smlouva o jejich nájmu absolutně neplatná; uvedenou otázku totiž odvolací soud vyřešil v rozporu s ustálenou judikaturou. Zbývá dodat, že správnost závěru o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy (závěru prospívajícího dovolatelce) nebyla dovoláním ani zpochybněna. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání – pro řešení uvedené otázky – přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. (existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny. Posléze uvedenou vadu řízení dovolatelka v dovolání namítla a na její existenci usoudila z toho, že „odvolací soud v rozporu s § 213b odst. 1 o.s.ř. nepostupoval podle §118a o.s.ř., když jí ve smyslu § 118a odst. 2 o.s.ř. nesdělil, že má za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle jejího právního názoru a nevyzval jí k tomu, aby v potřebném rozsahu doplnila vylíčení rozhodných skutečností“. Pro posouzení otázky, zda vytýkaná vada byla vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je však třeba nejprve přikročit k posouzení opodstatněnosti uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., tj. zkoumat, zda napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

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

Podle § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Jde-li o nemovitost, odpovídá vydání věci její vyklizení.

Podle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmu jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 8/1997, pod pořadovým číslem 62).

Soudní praxe je ve výkladu posléze citovaného ustanovení jednotná potud, že na jeho základě nelze konstituovat právo, které jinak z pozitivní právní úpravy nevyplývá, nýbrž lze jen omezit stávající právo (srov. nález Ústavního soudu České republiky ve věci sp. zn. II. ÚS 190/94, uveřejněný pod č. 87 ve svazku 4, dílu druhém z roku 1995 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky). Ustálená soudní praxe rovněž dovodila, že na základě § 3 odst. 1 obč. zák. nelze zamítnout žalobu na vyklizení nebytových prostor, jestliže je smlouva o jejich nájmu absolutně neplatná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněný pod číslem 12 v sešitě číslo 2 z roku 2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). K odůvodnění citovaného právního názoru Nejvyšší soud mimo jiné uvedl, že je-li pronajímatel podle neplatné smlouvy vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, v níž jsou umístěny smlouvou dotčené nebytové prostory, svědčí mu i právo na ochranu tohoto vlastnictví, neboť užívání jeho nemovitosti – bez právního důvodu – představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný. V rozsudku ze dne 29. srpna 2001, sp. zn. 20 Cdo 1203/99, uveřejněném pod č. 133 v sešitě č. 11 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura, pak Nejvyšší soud dovodil, že nesvědčil-li žalovanému od počátku platný titul k užívání vyklizovaných místností, nelze ani prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. zabránit požadavku na jejich vyklizení a žalobu zamítnout. Táž okolnost, jež zakládá nárok na ochranu práva (vlastníka), nemůže být (zároveň) důvodem k jeho odepření. O tom, že soudní praxe je v tomto směru dlouhodobě ustálena, svědčí např. i rozsudky Nejvyššího soudu z 18. září 2008, sp. zn. 26 Cdo 4201/2007, a z 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1743/2007.

Z řečeného vyplývá, že právní posouzení věci nelze pokládat za správné, dospěl-li odvolací soud k závěru, že žalobu na vyklizení předmětných nebytových prostor lze zamítnout za použití ustanovení §

3 odst. 1 obč. zák. přesto, že smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná (a žalovaná tudíž nemůže být jejich nájemkyní). Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl užit opodstatněně.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu nemůže z tohoto důvodu (z důvodu nesprávného právního posouzení věci) obstát, nezabýval se již dovolací soud – zejména z důvodu nadbytečnosti – otázkou naplněnosti dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.

Z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. není napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© 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)