14. 3. 2001

ID: 2897

Změna obsahu závazků

V případě změny obsahu závazků není předepsána zvláštní forma. Pokud však prvotní právní skutečnost zakládající závazkový právní vztah byla vyjádřena písemnou formou (ať již proto, že se na tom účastníci dohodli, nebo že písemnou formu vyžadoval zákon), je třeba tuto formu respektovat i při změně závazku.

V případě změny obsahu závazků není předepsána zvláštní forma. Pokud však prvotní právní skutečnost zakládající závazkový právní vztah byla vyjádřena písemnou formou (ať již proto, že se na tom účastníci dohodli, nebo že písemnou formu vyžadoval zákon), je třeba tuto formu respektovat i při změně závazku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.2.2001, sp.zn. 20 Cdo 1656/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o určení neplatnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor, vedené u Okresního soudu v Lounech pod sp. zn. 9 C 435/96, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. května 1999, č.j. 10 Co 598/98-45, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5. května 1999, č.j. 10 Co 598/98-45, se zrušuje a věc se tomuto soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Ústí nad Labem shora uvedeným rozsudkem změnil rozsudek ze dne 18. února 1998, č.j. 9 C 435/96-32, kterým Okresní soud v Lounech zamítl žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu specifikovaných nebytových prostor, tak, že žalobě vyhověl a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud - poté, co opakoval dokazování listinami - vyšel ze skutkového základu, jak jej zjistil soud prvního stupně, a uzavřel, že výpovědní důvody užité žalovaným ve výpovědi doručené žalobkyni dne 1. dubna 1996 nejsou dány. Žalobkyně nebytové prostory v rozporu se smlouvou neužívala (výpovědní důvod podle § 9 odst. 2 písm. a/ zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákonů č. 403/1990 Sb., č. 529/1990 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 540/1991 Sb., dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“), neboť právní předchůdce žalovaného o změně účelu užívání věděl, se změnou souhlasil a jeho orgán ve stavebním řízení o takové změně užívání rozhodl; skutečnost, že změnu účelu nájmu nepromítly strany do smlouvy o nájmu, není podle odvolacího soudu důležitá. I když v části nebytových prostor provozoval služby (kadeřnictví) V. N., není naplněn ani výpovědní důvod podle § 9 odst. 2 písm. g/ zákona č. 116/1990 Sb. (přenechání nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele), protože žalobkyně s ním neuzavřela smlouvu o podnájmu ve smyslu § 6 zákona č. 116/1990 Sb., ale smlouvu o sdružení podle

§ 829 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), jejímž účelem nebylo obejít zákon č. 116/1990 Sb. a vyhnout se splnění náležitosti souhlasu pronajímatele s užíváním nebytového prostoru jiným subjektem než nájemcem.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalovaný (zastoupen advokátem) včasným dovoláním, jímž výslovně namítl, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o.s.ř.“) a spočívá na nesprávném právním posouzení věci (důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.). Ve skutečnosti argumentace snesená v dovolání naplňuje pouze dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci. Ke změně smlouvy o nájmu nebytového prostoru v otázce účelu nájmu nepostačuje podle dovolatele ústní nebo konkludentní ujednání, nýbrž - se zřetelem k ustanovení § 3 odst. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Sb. - se vyžaduje právní úkon v písemné formě. Není-li sporu o tom, že k písemné změně smlouvy o nájmu nedošlo, názor odvolacího soudu, že souhlas pronajímatele se změnou v účelu užívání nebytových prostor a proběhlé řízení u stavebního úřadu (tedy orgánu vykonávajícího delegovanou státní správu a nikoliv samosprávu obce) zhojují nedostatek změny smlouvy, nemůže obstát. Podle dovolatele jsou závazkové právní vztahy osobní povahy, což platí i pro smlouvu o nájmu; jestliže smlouva o sdružení byla sjednána takovým způsobem, že žalobkyně jí vymezila Václavu Nechutnému část nebytového prostoru k samostatnému (ekonomicky i prostorově) podnikání, porušila ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.

Nejvyšší soud věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2000 (srov. část dvanáctou, hlavu I, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony).

Dovolání je přípustné (§ 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) a rovněž důvodné.

Z úřední povinnosti posuzuje dovolací soud pouze vady taxativně vyjmenované v § 237 odst. 1 o.s.ř. a jiné vady řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.); jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem - v projednávaném případě důvodem uvedeným v § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. - včetně jeho obsahové konkretizace (§ 242 odst. 3 o.s.ř.). Jelikož uvedené vady nebyly dovoláním vytýkány a z obsahu spisu nevyplývají, lze pozornost soustředit výlučně na právní posouzení věci odvolacím soudem, a to v mezích, ve kterých bylo dovolatelem zpochybněno.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže soud na zjištěný skutkový stav aplikoval jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, anebo ze skutečností najisto postavených vyvodil nesprávné právní závěry.

Dovolatel netvrdí, že odvolací soud na zjištěný skutkový stav použil nesprávný právní předpis, tj. zákon č. 116/1990 Sb., ani že jeho ustanovení nesprávně interpretoval, ale rekriminuje odvolací soud z vadných právních závěrů spočívajících v tom, že v rozhodných skutečnostech neshledal naplnění skutkových podstat ustanovení § 9 odst. 2 písm. a/ a g/ zákona č. 116/1990 Sb. V dovolacím přezkumu proto půjde o posouzení otázky, zda zjištěné skutečnosti lze podřadit pod podmiňující (hypotetické) části uvedených právních norem; jinými slovy, předmětem dovolacího přezkumu je posouzení správnosti odvolacím soudem přijatého (právního) závěru, podle něhož žalovanému pro

výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor důvody uvedené v § 9 odst. 2 písm. a/ a g/ zákona č. 116/1990 Sb. nesvědčily. Takové vymezení otázky současně dovoluje ponechat stranou přezkum opodstatněnosti jednoho z žalovaným použitých výpovědních důvodů, jestliže závěr o neexistenci druhého bude shledán nesprávným.

Z hlediska skutkového stavu, který - jak již bylo shora řečeno - dovolatel nezpochybnil, vycházel odvolací soud z toho, že smlouvou o nájmu ze dne 30. prosince 1992 přenechalo město Ž. (pronajímatel) žalobkyni (nájemkyni) k užívání specifikované nebytové prostory v domě č.p. 359, v Ž., za účelem provozu kadeřnictví a kosmetiky. Žalobkyně, která v části pronajatých prostor provozovala kadeřnictví, ohlásila v říjnu 1993 zamýšlenou změnu způsobu užívání spočívající ve zřízení prodejny dětského a kojeneckého zboží; pronajímatel písemně se změnou využití prostorů souhlasil. Příslušný stavební úřad vydal dne 19. října 1993 stavební povolení ke zřízení uvedené prodejny a kolaudačním rozhodnutím ze dne 22. prosince 1993 užívání přízemí domu jako prodejny dětského a kojeneckého zboží povolil. Kupní smlouvou ze dne 22. března 1996 (s účinky vkladu práva dne 27. března 1996) se vlastníky domu stali žalovaný a jeho manželka, kteří tak vstoupili do práv a povinností pronajímatele. Dne 1. dubna 1996 obdržela žalobkyně výpověď smlouvy o nájmu, již žalovaný opřel o tvrzení, že namísto kadeřnictví a kosmetiky jsou prostory užívány jako prodejna dětského textilu a že část nebytového prostoru přenechala bez souhlasu pronajímatele do podnájmu V. N.

Podle ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb. skončí nájem sjednaný na dobu určitou uplynutím doby, na kterou byl sjednán (odstavec 1/); před uplynutím uvedené doby může pronajímatel písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou (mimo jiné), jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou (odstavec 2/ písm. a/) a jestliže nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (odstavec 2/ písm. g/).

Smlouva o nájmu nebytového prostoru je dvoustranným právním úkonem, o němž objektivní právo - pod sankcí neplatnosti ve smyslu § 40 odst. 1 obč. zák. - stanoví, že musí mít písemnou formu (srov. § 46 odst. 1 obč. zák., § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.). Jednou z náležitostí smlouvy o nájmu nebytového prostoru - mající navíc povahu obligatorní, tedy pro platnost smlouvy podstatné - je sjednání účelu nájmu (§ 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.).

Z povahy občanskoprávních závazkových vztahů ovládaných principem smluvní svobody vyplývá, že jejich účastníci mají vždy možnost dohodou změnit obsah (práva a povinnosti) již založených (existujících) závazkových vztahů; tato změna se nazývá kumulativní novace a pozitivněprávně je vyjádřena ustanovením § 516 odst. 1 a 2 obč. zák. Její podstatou je, že k původní právní skutečnosti, která daný právní vztah založila, přistoupila další právní skutečnost, která mění práva a povinnosti z původního právního vztahu, takže právním důvodem se stávají obě právní skutečnosti za předpokladu, že vedle sebe obstojí. Obecně platí, že pro změnu obsahu závazku zvláštní forma předepsána není. Pokud však prvotní právní skutečnost zakládající závazkový právní vztah byla vyjádřena písemnou formou (ať již proto, že se na tom účastníci dohodli, nebo že písemnou formu vyžadoval zákon), je třeba tuto formu respektovat i při změně závazku (§ 40 odst. 2 obč. zák.).

Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, tedy do všech práv a povinností, které pro jeho předchůdce vyplývaly ze smlouvy o nájmu, včetně případných změn (srov. § 680 odst. 2 obč. zák.).

V projednávaném případě nejsou pochybnosti o tom, že žalobkyně a město Ž. obsah smlouvy o nájmu nebytových prostor co do vymezení účelu nájmu nezměnili (opak ostatně žalobkyně ani netvrdila). To, že právní předchůdce žalovaného o změně v účelu užívání věděl a vyslovil s ní souhlas, nemůže vést k závěru, že pronajímatel a nájemce dohodou podle § 516 odst. 1 obč. zák. obsah závazku v uvedeném rozsahu změnili; souhlas tehdejšího pronajímatele s tím, aby žalobkyně nebytové prostory užívala k jinému účelu, než bylo sjednáno, není totiž právní skutečností, kterou zákon vyžaduje k právně účinné změně obsahu závazku. Žalovaný - a jeho manželka - vstoupili jako pronajímatelé do nájemního poměru v tom rozsahu, jak byl - co do práv a povinností - vtělen do písemné smlouvy o nájmu ze dne 30. prosince 1992, včetně povinnosti umožnit žalobkyni užívání označených nebytových prostor k účelu provozování kadeřnictví a kosmetiky. Souhlas právního předchůdce se změnou ve způsobu užívání (v účelu nájmu) nebytových prostor se pro ně závazným nestal a případné opomenutí účastníků smlouvy o nájmu ze dne 30. prosince 1992 právně regulérním způsobem skutečný stav užívání nebytových prostor uvést do souladu se stavem právním - tedy změnit smlouvu o nájmu v části týkající se účelu nájmu - jim nemůže jít k tíži. Užívání nebytových prostorů jako prodejny dětského textilu, tedy nikoliv k provozu služeb kadeřnických či kosmetických, jak bylo dohodnuto, je objektivně užíváním v rozporu se smlouvou o nájmu ve smyslu § 9 odst. 2 písm. a/ zákona; zatímco právní předchůdce tento protiprávní stav trpěl (a dokonce s ním souhlasil), žalovanému možnost bránit se mu upřít nelze.

Na uvedeném závěru nic nemění okolnost, že žalobkyně dosáhla cestou vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí změny v užívání nebytových prostor spojené s jejich změnami stavební povahy (srov. § 85 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon č. 50/1976 Sb.“). Uvedená správní rozhodnutí totiž nejsou právními skutečnostmi způsobilými založit změnu v obsahu sjednaných práv a povinností (takovou skutečností je - jak bylo vyloženo výše - jen dohoda smluvních stran). Dosažením jejich vydání k tomu příslušnými státními orgány vykonávajícími státní správu v oboru práva stavebního (nikoliv tedy orgány obce) učinila žalobkyně zadost pouze veřejnoprávním předpisům, tj. požadavku, aby stavby (nebytové prostory) byly užívány - bez zřetele k tomu, jaký účel nájmu sjednali ve smlouvě účastníci - jen k účelu určenému příslušným správním rozhodnutím (srov. § 82, § 85 zákona č. 50/1976 Sb.). V tomto smyslu vydaná rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání nebytových prostor byla nezbytná pro případné následné jednání účastníků o změně smlouvy o nájmu, protože (sjednaný) účel nájmu musí vždy korespondovat s účelem, pro který je nebytový prostor stavebně určen (srov. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.); dohodu o změně účelu nájmu však nehradit nemohla.

Jestliže odvolací soud své rozhodnutí založil na závěru, že žalobkyně nebytové prostory v rozporu se smlouvou o nájmu neužívala, je jeho právní posouzení věci nesprávné a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. byl uplatněn po právu. Nejvyšší soud proto - bez nutnosti zabývat se i námitkou nesprávného právního posouzení věci z pohledu oprávněnosti výpovědi podle § 9 odst. 2 písm. g/ zákona - aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.), dovoláním napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 a 5 o.s.ř.).

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody