

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 1. 1994, sp. zn. Odon 33/93, ECLI:CZ:NS:1994:ODON.33.1993.1

Číslo: 53/1994

## Právní věta:

Ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb.<sup>1)</sup>, o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, zakotvuje právo vydražitele provozní jednotky na uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru, v němž je vydražená provozní jednotka, a tomu korespondující povinnost příslušného subjektu nájemní smlouvu uzavřít. Toto právo a tato povinnost se přitom vážou na skutečnost, že došlo k vydražení provozní jednotky, tedy na časové období po jejím vydražení do uzavření příslušné nájemní smlouvy. K realizaci uvedeného práva vydražitele může dojít především uzavřením nájemní smlouvy, přičemž citované zákonné ustanovení současně specifikuje minimální dobu, na kterou má být nájemní smlouva uzavřena. Zákon dává těmto subjektům možnost dohodnout se i jinak (§ 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb.), a to jak v tom směru, že jejich dohodou dojde k jinému uspořádání vztahů těchto subjektů než formou nájemní smlouvy, tak i v tom směru, že nájemní smlouva bude uzavřena na jinou dobu, než stanoví citované zákonné ustanovení, případně na dobu neurčitou. Došlo-li již k realizaci práva vydražitele na uzavření nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb., pak vznikl mezi ním jako nájemcem na straně jedné a příslušným subjektem jako pronajímatelem na straně druhé nájemní vztah, řídicí se ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb.<sup>2)</sup> včetně právní úpravy vztahující se k důvodům zániku daného nájemního vztahu.

Dojde-li proto poté, kdy již byla nájemní smlouva mezi vydražitelem a příslušným subjektem uzavřena, ke změně subjektu na straně pronajímatele, nemá tato skutečnost za následek zánik nájemního vztahu.

---

<sup>1)</sup> ve znění zákonů č. 541/1990 Sb., č. 429/1991 Sb. a č. 561/1991 Sb.

<sup>2)</sup> ve znění zákonů č. 529/1990 Sb. a č. 540/1991 Sb.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 06.01.1994

**Spisová značka:** Odon 33/93

**Číslo rozhodnutí:** 53

**Číslo sešitu:** 6-7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem zamítl žalobu, kterou se žalobce vůči žalovanému domáhal uložení povinnosti uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor provozní jednotky vydražené žalobcem, a to na dobu stanovenou zákonem. Uvedený soud vyšel ze zjištění, že příklepem na veřejné dražbě, konané dne 18. 5.1991, se stal žalobce vlastníkem vydražené provozní jednotky. Protože spolu s provozní jednotkou nebyla vydražena do vlastnictví i nemovitost, v níž je provozní jednotka, uzavřel žalobce s pronajímatelem podle ustanovení § 15 zákona č. 427/1990 Sb. dne 20. 5.1991 smlouvu o nájmu nebytových prostor, a to na dobu neurčitou. Dne 3. 8. 1991 přešlo příklepem ve veřejné dražbě vlastnické právo nemovitosti na žalovaného. Dne 25.10.1991 žalovaný nájemní smlouvu vypověděl s tím, že výpovědní lhůta skončí uplynutím tří měsíců. Novou nájemní smlouvu s žalobcem odmítl žalovaný uzavřít. Spor v této věci byl zahájen před 1. 1. 1992 podanou arbitrážní žádostí u bývalé Krajské státní arbitráže.*

*Z takto zjištěného skutkového stavu soud prvního stupně dovodil, že vydražením provozní jednotky vzniklo žalobci právo na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor podle ustanovení § 15 zákona č. 427/1990 Sb., a to vůči tomu, kdo byl v době vzniku tohoto práva vlastníkem nemovitosti nebo kdo měl v této době k nemovitosti právo hospodaření, popřípadě vůči jeho právnímu nástupci. Žalobce využil svého oprávnění a se subjektem, který měl v době vydražení provozovny k uvedené nemovitosti právo hospodaření, uzavřel nájemní smlouvu. Nevyužil však zákonem stanovené dvouleté nájemní lhůty, ale dohodl se s pronajímatelem jinak, a to tak, že uzavřel smlouvu na dobu neurčitou.*

*Soud prvního stupně dále došel k závěru, že nájemní vztah na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor z 20. 5.1991 byl ukončen okamžikem vydražení nemovitosti žalovaným, nikoli tedy uplynutím výpovědní lhůty podle výpovědi z 25.10.1991. Žalovaného totiž nelze pokládat za právního nástupce bývalého správce národního majetku. Vzhledem k tomu, že žalobce svého práva podle ustanovení § 15 zákona č. 427/1990 Sb. již využil vůči správci národního majetku a vzhledem k tomu, že vydražitel nemovitosti není právním nástupcem původního pronajímatele, dospěl uvedený soud k závěru, že žalovaný není povinen se žalobcem uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor a žalobu zamítl.*

*K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze změnil uvedený rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaný je povinen uzavřít s žalobcem smlouvu o nájmu nebytových prostor. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně. Odvolací soud se ztotožnil i s právním hodnocením, obsaženým v rozsudku soudu prvního stupně, že na žalovaného jako na nového vlastníka nemovitosti nepřešel závazek podle „smlouvy o nájmu a pronájmu nebytových prostor“ ze dne 20. 5.1991. Současně odvolací soud konstatoval, že podle ustanovení § 15 zákona č. 427/1990 Sb. (ve znění zákona č. 429/1991 Sb.) má vydražitel provozní jednotky právo na uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru, v němž je provozní jednotka umístěna, přičemž právo na užívání na základě smlouvy má vydražitel vůči vlastníku příslušné nemovitosti nebo proti tomu, kdo má k nemovitosti právo hospodaření, případně proti jeho právnímu nástupci po dobu pěti let, není-li mezi stranami dohodnuto jinak.*

*Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný včas dovolání, přičemž navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. V dovolání vytýkal odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci.*

*Nejvyšší soud ČR svým rozsudkem zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení*

*a k novému rozhodnutí.*

### **Z odůvodnění:**

Dovolací soud, který je vázán důvody dovolání, přezkoumal napadený rozsudek i předcházející řízení ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je přípustné a důvodné.

Podle ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a shledal tedy dovolání důvodné (§ 241 odst. 2 písm. d/ o. s. ř.).

Podle ustanovení § 15 zákona č. 427/1990 Sb. (ve znění před novelou provedenou zákonem č. 429/1991 Sb.), o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, má vydražitel právo na uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru, v němž je provozní jednotka umístěna. Právo na užívání má vydražitel proti vlastníku nebo proti tomu, kdo má právo hospodaření s nemovitostí, popřípadě proti jeho právnímu nástupci, a to na dobu dvou let, pokud se nedohodnou jinak. Zákonem č. 429/1991 Sb. pak byla doba dvou let, v níž má vydražitel právo na užívání, prodloužena na pět let (čl. I bod 6 citovaného zákona), přičemž však nárok na sjednání doby nájmu na pět let nemá vydražitel v případě, že smlouva byla sjednána před účinností tohoto zákona (čl. II citovaného zákona).

Ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb. (ve znění zákonů č. 541/1990 Sb., č. 429/1991 Sb. a č. 561/1991 Sb.) zakotvuje tedy právo vydražitele provozní jednotky na uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru, v němž je vydražená provozní jednotka, a tomu korespondující povinnost příslušného subjektu nájemní smlouvu uzavřít. Tímto povinným subjektem je ve smyslu věty druhé citovaného zákonného ustanovení vlastník nemovitosti nebo ten, kdo k ní má právo hospodaření, případně jeho právní nástupce. Současně zmíněné zákonné ustanovení specifikuje minimální dobu, na niž má být nájemní smlouva uzavřena.

Právo oprávněného subjektu a jemu korespondující povinnost subjektu povinného se přitom váže na skutečnost, že došlo k vydražení provozní jednotky, tedy na časové období po jejím vydražení do uzavření příslušné nájemní smlouvy. Smyslem uvedené zákonné úpravy je umožnit vydražiteli podnikání v nebytovém prostoru, v němž je vydražená provozní jednotka, a to po zákonem stanovenou minimální dobu. K realizaci uvedeného práva vydražitele může dojít především shodným projevem vůle oprávněného a povinného, tj. uzavřením nájemní smlouvy. Zákon přitom dává těmto subjektům možnost dohodnout se jinak (§ 15 odst. 1 in fine zákona č. 427/1990 Sb.), a to jak v tom směru, že jejich dohodou dojde k jinému způsobu uspořádání vztahů těchto subjektů než formou nájemní smlouvy, tak i v tom směru, že nájemní smlouva bude uzavřena na jinou dobu, než stanoví citované zákonné ustanovení, případně na dobu neurčitou.

Došlo-li již k realizaci práva vydražitele na uzavření nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb., pak vznikl mezi ním jako nájemcem na straně jedné a příslušným subjektem jako pronajímatelem na straně druhé nájemní vztah, řídicí se ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. se všemi z toho vyplývajícími důsledky, tj. včetně právní úpravy vztahující se k důvodům zániku daného nájemního vztahu. Dojde-li proto následně, po té, kdy již nájemní vztah mezi vydražitelem a příslušným subjektem vznikl, ke změně subjektu na straně pronajímatele, je nutno tuto skutečnost posuzovat ve smyslu právní úpravy obsažené v zákoně č. 116/1990 Sb. Z uvedené zákonné úpravy však nelze dovodit, že by změna subjektu existujícího nájemního vztahu na straně pronajímatele byla právně významná, zejména pak, že by měla za následek zánik tohoto nájemního vztahu. Takovýto závěr nelze dovodit ani z ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb., jako z ustanovení speciálního ve vztahu k úpravě obsažené v zákoně č. 116/1990 Sb., neboť, jak již bylo

výše konstatováno, řeší citované zákonné ustanovení situaci do vzniku nájemního vztahu, nikoli situaci, kdy již právo vydražitele vyplývající z tohoto zákonného ustanovení bylo realizováno, tedy situaci po vzniku nájemního vztahu. Smyslem uvedené zákonné úpravy bylo právě umožnit vznik daného vztahu a nikoli do tohoto již vzniklého nájemního vztahu zasáhnout.

Soudy obou stupňů vzaly v této věci za prokázané, že v době uzavření nájemní smlouvy dne 20. 5. 1991 měl původní pronajímatel právo hospodaření k nemovitosti, v němž byla žalobcem vydražená provozní jednotka umístěna. Oba soudy současně zjistily, že smlouva o nájmu, uzavřená dne 20. 5. 1991, byla uzavřena na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou bez omezení výpovědními důvody. Dále vzaly za zjištěné, že žalovaný zaslal žalobci přípis z 25. 10. 1991, v němž vypověděl nájem ke dni uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty. Z těchto skutkových zjištění tedy vyplývá, že došlo k realizaci práva žalobce vyplývajícího z ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb. a ke vzniku nájemního vztahu k nebytovému prostoru, v němž je vydražená provozní jednotka, a to mezi žalobcem jako nájemcem na straně jedné a původním pronajímatelem na straně druhé. Změnil-li se pak v průběhu trvání daného nájemního vztahu subjekt na straně pronajímatele, tj. došlo-li k nabytí vlastnického práva k nemovitosti (v níž byla provozní jednotka) žalovaným, není tato skutečnost pro trvání daného nájemního vztahu právně relevantní; nepůsobí jeho zánik. Nový vlastník - žalovaný - vstoupil do již existujícího nájemního vztahu se všemi právy a povinnostmi předchozího pronajímatele. Pokud tedy v souladu s nájemní smlouvou z 20. 5. 1991 i v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Sb. dal žalovaný žalobci výpověď, zanikl tento nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že žalobce nemá nárok na uzavření nové nájemní smlouvy vůči žalovanému. Odvolací soud tedy pochybil, když rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalovanému uložil povinnost uzavřít s žalobcem smlouvu o nájmu uváděného nebytového prostoru.

Nejvyšší soud proto napadený rozsudek podle ustanovení § 243b odst. 1, 2 o. s. ř. zrušil, a věc vrátil Vrchnímu soudu v Praze k dalšímu řízení, v němž bude vázán právním názorem dovolacího soudu ( § 243d odst. 1, věta první a druhá, o. s. ř.).

Krajský soud v Hradci Králové při rozhodování vycházel z nesprávného právního názoru, že nájemní vztah mezi žalobcem a původním pronajímatelem zanikl přechodem vlastnického práva k nemovitosti, v níž vydražená provozní jednotka byla, na žalovaného. Nicméně tento nesprávný právní názor nevedl k vydání nesprávného rozhodnutí a protože dovolání nemůže směřovat pouze proti důvodům rozhodnutí ( § 236 odst. 2 o. s. ř.), nebyl shledán důvod pro zrušení rozhodnutí tohoto soudu.