Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.1548.1997.1

Číslo: 73/2000

Právní věta:

Byly-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,[1)] i v případě, že budova byla pronajata jako celek; to však nic nemění na právním režimu takového nájmu, jenž se neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájemném.

[1)] *S účinností od 3.12. 1999 (po novele provedené zákonem č. 302/1999 Sb.), již zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, požadavek na předchozí souhlas obecního úřadu neobsahuje (v ustanovení § 3 odst. 2 tohoto zákona byly k uvedenému datu zrušeny věta druhá a třetí).*

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 21.10.1999

Spisová značka: 2 Cdon 1548/97

Číslo rozhodnutí: 73

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem nebytových prostor

Předpisy: § 3 odst. 2 předpisu č. 116/1990Sb. ve znění do 2.12.1999

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 6. 11. 1996 O k r e s n í s o u d ve Frýdku – Místku zamítl žalobu o zaplacení částky 31 000 Kč, žalobce naopak (k "protinávrhu" žalovaného – viz č. l. 5) zavázal k zaplacení částky 23 000 Kč žalovanému a rozhodl o náhradě nákladů řízení a přenosu poplatkové povinnosti na žalobce.

K r a j s k ý s o u d v Ostravě k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 25. 3. 1997 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl, vzájemný návrh zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvého stupně a na náhradě nákladů řízení odvolacího zavázal žalovaného k zaplacení částky 2260 Kč.

Proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný, zastoupen advokátkou, včas dovolání, přípustné podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., s odůvodněním, že odvolací soud "… nesprávně zhodnotil provedené dokazování a nesprávně právně posoudil věc." Žalovaný dovozoval, že smlouva uzavřená účastníky dne 7. 2. 1992 je smlouvou smíšenou, upravující jak pronájem nebytových prostor, a tedy spadající do režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tak pronájem "…nemovitosti podle ustanovení § 663 obč. zák." Poukázal na to, že nemovitosti si pronajal – což obě strany smlouvy věděly – za účelem podnikání, že budova evidovaná jako objekt občanské vybavenosti nikdy k jiným než prodejním účelům nesloužila, a že k těmto účelům je také určena kolaudačním rozhodnutím. Vzhledem k uvedenému měla podle jeho názoru být část smlouvy týkající se nebytových prostor posouzena podle kogentních ustanovení normy ve vztahu k občanskému zákoníku speciální, totiž zákona č. 116/1990 Sb., a tedy v souvislosti s cenovou vyhláškou č. 585/1990 Sb. Jelikož je však smlouva neplatná (v části týkající se nebytových prostor podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. pro nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu a v části zbývající podle ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák., jelikož sjednání nájemného nespecifikovaného ve vztahu k jednotlivým věcem je podle jeho názoru "… nesrozumitelné a nejasné…"), mělo podle něj být aplikováno ustanovení § 457 odst. 1 obč. zák., a vzhledem k dosavadním faktickým platbám měl být k zaplacení (a to částky 23 000 Kč) zavázán žalobce.

Dovolací soud posuzuje z úřední povinnosti pouze vady vyjmenované v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. a jiné vady řízení, jestliže mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.); jinak je oprávněn rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, přičemž je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.). Uvedené vady řízení v dovolání namítány nejsou a z obsahu spisu nevyplývají, úkolem dovolacího soudu je tedy přezkoumat, zda je dán uplatněný dovolací důvod, jímž lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.).

Právní posouzení je ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. 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.

N e j v y š š í s o u d rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Odvolací soud posoudil nájemní smlouvu ze dne 7. 2. 1992 jako smlouvu o nájmu věcí (nemovitostí) podle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku. Vzhledem k tomuto právnímu posouzení (srov. str. 5 napadeného rozsudku, třetí řádek zdola, kde se výslovně říká, že nejde o smlouvu o nájmu nebytových prostor ani – viz střed téže stránky – o smlouvu "kombinovanou") pak měl nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. za právně nevýznamný a smlouvu hodnotil jako platnou. Takové právní posouzení však – aniž by na druhé straně bylo namístě přisvědčit dovolacímu argumentu, že smlouvu je nutno v části týkající se budovy posuzovat jako smlouvu o nájmu nebytových prostor – není správné.

Především (při nutnosti důsledného odlišování nesprávného právního posouzení od vadného skutkového zjištění) nelze ztratit ze zřetele zásadu, že zjišťuje-li soud obsah smlouvy, a to i pomocí výkladu projevů vůle, jde o skutkové zjištění, zatímco dovozuje-li z právního úkonu konkrétní práva a povinnosti účastníků právního vztahu, jde již o aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy o právní posouzení. Takovým skutkovým zjištěním (jež zůstalo dovoláním – odůvodněným pouze dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. – nenapadeno) je i to, že projevy vůle obou účastníků smlouvy směřovaly k nájmu c e l é budovy č.p. 527 v katastrálním území F. O. Jestliže z takového

skutkového zjištění odvolací soud vyvodil závěr o právním režimu budovy podle ustanovení § 663 a násl. obč. zák., je – ovšem pouze potud – jeho názor správný. Přisvědčit však již nelze jeho závěru o platnosti nájemní smlouvy přes nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu. I když totiž jde o nájem (celé) budovy, tedy nájem nikoli podle speciálního předpisu, nýbrž podle občanského zákoníku, neznamená to, že – jsou-li v této budově místnosti určené k provozování obchodu a služeb – tento předchozí souhlas nemusí být dán. Účelem souhlasu městského či obecního úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., jakožto veřejnoprávního institutu, je zajistit městu či obci možnost kontroly nad hospodařením s místnostmi určenými k provozování obchodu a služeb. V rozporu s tímto účelem by bylo vázat nutnost tohoto předchozího souhlasu na podmínku, aby předmětem nájemní smlouvy byla výlučně místnost určená k provozování obchodu a služeb, zatímco v případě nájmu celé budovy takovou místnost (či místnosti) obsahující by souhlas být dán nemusel. Lze tedy uzavřít, že jsou-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musí být dán předchozí souhlas městského úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. i v případě, že budova byla pronajata jako celek, aniž to ovšem cokoli mění na právním režimu nájemního vztahu, jenž se – v případě takového nájmu – neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájemném.

Odvolací soud se však – v důsledku svého právního názoru, že smlouvou ze 7. 2. 1994 byl sjednán nájem nemovitostí podle občanského zákoníku, a že tedy souhlasu městského úřadu není třeba – povahou místností v předmětném domě z hlediska jejich stavebního určení nezabýval; z téhož důvodu pak ani neřešil otázku z toho vyplývající, totiž zda by v případě neplatnosti smlouvy pro nedostatek souhlasu městského úřadu šlo o neplatnost částečnou či úplnou (předmětem nájmu byly kromě budovy i pozemky). Za tohoto stavu je ovšem jeho právní posouzení věci neúplné a tedy nesprávné.

Protože na tomto nesprávném právním posouzení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá (ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.), dovolací soud je – aniž se zabýval dalšími uplatněnými dovolacími důvody – bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o.s.ř.) podle § 243b odst. 1, věta za středníkem, odst. 5 o.s.ř. rozsudkem zrušil a podle ustanovení § 243b odst. 2 téhož předpisu věc vrátil k dalšímu řízení. V něm bude – s ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. a na ustanovení § 104 a § 85 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) – nutno zaměřit se na objasnění stavebního určení předmětných místností.