Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 114/96, ECLI:CZ:NS:1998:3.CDON.114.1996.1

Číslo: 63/2000

Právní věta:

Jestliže stát v době konání dražby provozní jednotky nebyl vlastníkem domu, v němž se nacházely nebytové prostory tvořící tuto jednotku, pak smlouva o nájmu těchto prostor, uzavřená s vydražitelem podle § 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb. je právním úkonem absolutně neplatným.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 17.12.1998

Spisová značka: 3 Cdon 114/96

Číslo rozhodnutí: 63

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Právní úkony

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Napadeným rozsudkem K r a j s k ý s o u d v Ostravě potvrdil (s upřesněním označení nebytových prostor) rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Opavě ze dne 4. 7. 1997, kterým byl žalovaný zavázán do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklidit označené nebytové prostory v domě č. p. 269 v O. Okresní soud nároku na vyklizení přisvědčil proto, že žalovaný nemovitosti užívá, ačkoli marně uplynula výpovědní lhůta; odvolací soud shledal rozsudek věcně správným vycházeje ze závěru, že žalovaný prostory užíval na základě neplatné smlouvy. Jestliže totiž – jak uzavřel odvolací soud – dražba provozní jednotky proběhla 21. 2. 1992, tedy v době, kdy dům, v němž se jednotka nacházela, již nebyl ve vlastnictví státu, nýbrž ve vlastnictví Města O., pak smlouvu o nájmu nebytových prostor nemohl uzavřít Městský podnik bytového hospodářství, s. p. se sídlem v O., neboť k domu již neměl právo hospodaření a vlastníkem nebyl k takovému úkonu zmocněn.

Právní posouzení věci, jež vyústilo v závěr o neplatnosti smlouvy, měl odvolací soud za zásadního významu a připustil proti svému rozsudku dovolání.

Proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný, řádně zastoupen advokátem, včas dovolání, které je přípustné podle § 238 odst. 1 o.s.ř., ve znění účinném do 31. 12. 1995, jehož jest užít vzhledem k čl. II. odst. 4 zákona č. 238/1995 Sb.; uplatněn je toliko dovolací důvod podle § 241

odst. 2 písm. b) a d) o.s.ř. Řízení před odvolacím soudem bylo podle dovolatele vadné jednak proto, že nad rámec daný ustanovením § 153 o.s.ř. rozhodl o vyklizení na základě závěru o neplatnosti smlouvy, ačkoliv žalobce se domáhal vyklizení z titulu výpovědi, jednak proto, že odlišným právním posouzením věci, které nebylo žalovanému známo, mu odvolací soud znemožnil obranu jeho práv. Právní posouzení věci odvolacím soudem podle dovolatele neobstojí, neboť přehlíží, že rozhodné datum pro posouzení, zda provozní jednotku lze privatizovat, byl 1. listopad 1990. Nadto nic nebránilo tomu, aby vlastní provozní jednotka byla podrobena jinému právnímu režimu, než vlastní nemovitost. Okolnost, že sama nemovitost před privatizací přešla do vlastnictví Města O., dovolatel považuje za právně irelevantní.

Dovolání není důvodné.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Ustanovení § 153 o.s.ř., jehož se žalovaný dovolává na podporu prvého z uplatněných dovolacích důvodů, stanoví zásadu, že soud rozhoduje na základě zjištěného skutkového stavu věci; současně se soudu zakazuje, aby žalobci přiznal něco jiného než požadoval (aby žalovanému uložil jinou než žalobcem navrhovanou povinnost) nebo aby žalobci přiznal sice požadované plnění, avšak z jiného skutkového základu (z jiného skutku), než který byl předmětem řízení. Není však překročením návrhu, a ani jinou vadou řízení, jestliže soud skutek, který byl předmětem řízení, posoudí po právní stránce jinak, než to učinil žalobce, tedy jako v dané věci, kdy žalobce nárok na vyklizení považoval po právní stránce za povinnost plynoucí z vypovězené smlouvy, přičemž tentýž nárok podle odvolacího soudu ve skutečnosti pak vyplývá z neplatnosti smlouvy. Dovolací důvod podle § 241 odst. 2 písm. b) o.s.ř. proto neobstojí.

Ani právnímu posouzení věci odvolacím soudem nelze ničeho vytknout. Jestliže totiž nemůže být pochyb o tom, že v době konání dražby provozní jednotky (21. 2. 1992) již nebyl vlastníkem domu, v němž se nacházely nebytové prostory jednotku tvořící, stát, nýbrž Město O., pak smlouva o nájmu těchto prostor, uzavřená nikoliv s vlastníkem nemovitosti, je nutně právním úkonem absolutně neplatným. Odvolací soud správně zdůraznil, že v podmínkách určených ustanovením § 1 zákona č. 427/1990 Sb., je zařazen sic výslovně nezmíněný, leč zcela samozřejmý předpoklad, že vlastníkem nemovitosti je v době konání dražby stát (jde přec o převod některých věcí z vlastnictví státu). Závěry, které v podrobnostech odvolací soud dále rozvedl k otázce tzv. práva hospodaření jsou přiléhavé, přesvědčivé a lze k nim dodat, že vůči právnímu nástupci vlastníka zákon vydražiteli zachovává právo na užívání, ovšem za předpokladu, že s vlastníkem nebo s organizací, jíž svědčilo právo hospodaření, již uzavřel platnou smlouvu o nájmu nebytového prostoru (§ 15 odst. 1 zákona č. 427/1990 Sb., v rozhodném znění).

Právní posouzení věci odvolacím soudem, měřeno uplatněným dovolacím důvodem, je proto správné. Protože správnost rozsudku, který na tomto posouzení spočívá, nemůže být ani jinak zpochybněna (dovolací důvod podle § 241 odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl již výše vyloučen), Nejvyšší soud podle § 243b odst. 1 o.s.ř. dovolání zamítl.