

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 01.02.2001, sp. zn. 30 Cdo 1955/2000, ECLI:CZ:NS:2001:30.CDO.1955.2000.1

**Číslo:** 63/2001

**Právní věta:** Provozování soukromé školy není službou ve smyslu § 3 odst. 2, věty druhé, zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném do 2. 12. 1999.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 01.02.2001

**Spisová značka:** 30 Cdo 1955/2000

**Číslo rozhodnutí:** 63

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem

**Předpisy:**

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Nymburce rozsudkem ze dne 21. 6. 1999 žalovanému uložil, aby žalobci zaplatil na dlužném nájemném z nebytových prostor v objektu žalobce VL v P., N. č. 64, na úhradě za spotřebovanou energii a poskytnuté služby, vše za období od 1. 1. 1997 do 30. 6. 1997, částku 137 280,45 Kč, do 90 dnů od právní moci rozsudku a na náhradě nákladů řízení 18 317 Kč.*

*K r a j s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 16. 2. 2000 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci určenou částku na náhradě nákladů odvolacího řízení; návrhu na připuštění dovolání nevyhověl. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, jejichž správnost částečně ověřil opakováním důkazů, a to smlouvou účastníků o nájmu části I. patra v objektu žalobce, zápisem o jednání účastníků ze dne 8. 7. 1997 a doplňujícím sdělením účastníků, že žalovaný nájemní smlouvu k označeným nebytovým prostorům stanovenou na dobu od 15. 8. 1996 do 31. 12. 1996 nevypověděl. Podle těchto zjištění uzavřeli účastníci, z nichž žalovaný jako fyzická osoba provozoval gymnázium se zaměřením na cestovní ruch, dne 6. 8. 1996 smlouvu o pronájmu části patra v objektu žalobce VL v P. za dohodnuté nájemné a úhradu za poskytnuté služby a spotřebovanou elektrickou energii. Nájem byl sjednán na dobu od 15. 8. 1996 do 31. 12. 1999. Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně zaujal právní názor, podle nějž výuka studentů, pro niž byl nájem nebytových prostor sjednán, nebyla službou, byť do účinnosti zákona č. 286/1995 Sb. stačilo k jejímu zajišťování živnostenské oprávnění. Předchozího souhlasu Městského úřadu v P. k pronájmu uvedených prostor podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. proto nebylo třeba. Odvolací soud nepochyboval o tom, že smluvními stranami byli účastníci, byť žalovaný byl označen Gymnaziem se zaměřením na cestovní ruch; žalovaný se k žalobci choval vždy jako*

nájemce a nezpochybňoval, že odpovídá za placení nájemného za užívání označených nebytových prostor. Námitku žalovaného, že užívání nebytových prostor mu bylo po 1. 1. 1997 znemožněno zákonem č. 286/1995 Sb., podle něžž byl zbaven živnostenského oprávnění k provozu gymnázia, neshledal právně významnou, neboť žalovanému nic nebránilo, aby nájemní smlouvu vypověděl. K platnému převzetí dluhu, na něžž žalovaný odkazoval, je nezbytný souhlas smluvní strany, jíž má být plněno. Nebylo však prokázáno, že by žalobce souhlasil, aby se nájemcem označených nebytových prostor stal jiný subjekt, vůči němuž by měl uplatnit nárok na nájemné. Návrhu žalovaného na připuštění dovolání proti rozsudku odvolacího soudu soud nevyhověl s odůvodněním, že názor, že výuka na základních, středních, specializovaných a vysokých školách je službou, nemá oporu v žádném právním předpise, stejně jako názor, že ztratil-li nájemce živnostenské oprávnění k podnikání v pronajatých prostorách, je zbaven povinnosti platit sjednané nájemné. Odvolací soud odkázal na ust. § 239 o. s. ř. a požadavek v něm obsažený, aby rozsudek odvolacího soudu byl zásadního významu, čemuž tak v posuzované věci není.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání z důvodů ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., tedy že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, v němž za otázku zásadního právního významu ve smyslu ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., v níž spatřuje i přípustnost dovolání, považuje "posuzování podnikání ve školství jako služby ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb." a "posouzení ztráty oprávnění k živnostenskému podnikání (s předmětem podnikání soukromé školy - osmiletého gymnázia se zaměřením na cestovní ruch) z hlediska nemožnosti plnění podle nájemní smlouvy". K otázce první uvedl, že zákon č. 116/1990 Sb. v ustanovení § 3 odst. 2 blíže nedefinuje pojem služeb. Podle názoru žalovaného nelze vycházet z toho, zda podnikání ve školství je živností ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb. živnostenského zákona, ve znění pozdějších předpisů; pojem živnost a pojem služby se významově nekryjí. Podle obecné definice se službou rozumí hospodářská činnost uspokojující určitou potřebu, jejímž výsledkem je užitečný efekt, nikoli hmotný statek (výrobek). Pod služby kolektivní je zahrnováno i školství, což dokládá odkazem na Všeobecnou encyklopedii Diderot. Školství, zejména nestátní, je založeno do značné míry na podnikatelském principu, značném u množství zájemců poskytuje nehmotný statek - vzdělání (částečně i výchovu). Proto uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor měl předcházet souhlas Městského úřadu P., jímž byla platnost smlouvy podmíněna. Nestalo-li se tak, smlouvu lze považovat za neplatnou. Za tohoto stavu nemůže žalobce na žalovaném požadovat plnění z neplatné smlouvy. Výše bezdůvodného obohacení vzniklého plněním bez právního důvodu není totožná s výší nájemného stanoveného ve smlouvě. V rámci otázky druhé (zda ztráta oprávnění žalovaného k podnikání k 1. 1. 1997 má za následek nemožnost plnění dle nájemní smlouvy) v podstatě namítal, že k 1. 1. 1997 zaniklo živnostenské oprávnění žalovaného k provozování výchovy a vzdělávání na střední škole, další pokračování nájemní smlouvy ze strany žalovaného se stalo nemožným. Pro nemožnost plnění z důvodu právní překážky došlo k zániku závazku ve smyslu ustanovení § 575 obč. zák., neboť plnění, k němuž byl žalovaný jako účastník smlouvy zavázán, je právním předpisem vydaným po vzniku závazku zakázáno. Zákon č. 116/1990 Sb. sice neobsahuje výslovné ustanovení týkající se skončení nájmu nebytových prostor v případě dodatečné nemožnosti plnění, subsidiárně však lze použít obecné ustanovení občanského zákoníku v oblasti závazkového práva (§ 575 obč. zák.). Podle přesvědčení žalovaného jeho povinnost platit nájemné za období po 1. 1. 1997 do vyklizení prostor zanikla. Závěrem dovolání žalovaný navrhl, aby Nejvyšší soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k dovolání žalovaného vyslovil souhlas s rozhodnutím odvolacího soudu, včetně jeho závěrů ve smyslu ust. § 239 o. s. ř. Zdůraznil, že poskytování vzdělání nelze považovat za hospodářskou činnost školy, neboť ta v uvedené souvislosti vystupuje jako subjekt poskytující vzdělání, na něž má každý člověk ve smyslu Listiny základních práv a svobod právo a jehož realizaci zajišťuje stát. Protože se v posuzované věci nejednalo o provozování obchodu a služeb, nebyl ani třeba předchozí souhlas městského úřadu k platnému uzavření smlouvy o pronájmu nebytových

*prostor. Po dobu nájmu žalovaný nevytýkal nedostatek nájemní smlouvy z uvedeného hlediska, vznesení této námitky v dovolání se žalobci jeví jako účelové. Zákon č. 116/1990 Sb. je zákonem speciálním ve vztahu k občanskému zákoníku, použití ustanovení § 575 obč. zák. považuje za vyloučené. Žalovaný jako nájemce měl podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. možnost písemně vypovědět nájemní smlouvu, když způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory pronajal, ztratil. Závěrem žalobce navrhl, aby v případě, že dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu je po právní stránce významné, bylo dovolání zamítnuto.*

*Při posuzování dovolání vycházel dovolací soud z ustanovení části dvanácté, hlavy první, bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., jímž byl změněn a doplněn občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.), podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů, se projednají a rozhodne se o nich podle dosavadních právních předpisů, tj. podle občanského soudního řádu ve znění před novelizační zákonem č. 30/2000 Sb.*

*Dovolací soud shledal, že včasné dovolání žalovaného proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu vykazuje formální i obsahové náležitosti ve smyslu ustanovení § 241 odst. 1, 2 o. s. ř., včetně povinného zastoupení dovolatele advokátem. Zabýval se proto posouzením přípustnosti dovolání (§ 236 o. s. ř.).*

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

#### **Z odůvodnění:**

Dovolání směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, který byl prvním rozsudkem ve věci. Žalovaný (dále dovolatel) nevytýká, že by napadené rozhodnutí bylo postiženo některou z vad taxativně uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř., a ani dovolací soud, který k vadám ve smyslu tohoto ustanovení přihlíží z úřední povinnosti, aniž byly výslovně vytknuty, žádnou z vad uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) - g) o. s. ř. neshledal. Nejsou proto naplněny zákonné předpoklady pro závěr o přípustnosti dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1, § 238 odst. 1 písm. a), b) o. s. ř.

Občanský soudní řád umožňuje, aby přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu vyslovil odvolací soud ve výroku svého rozhodnutí, je-li jeho rozhodnutí po právní stránce zásadního významu. Nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání a účastník (za splnění podmínek v ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. uvedených) dovolání podá, dovolací soud sám posoudí, zda napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam, či nikoli. V případě kladného závěru o této otázce, aniž by sám vydával rozhodnutí, že dovolání je přípustné, přezkoumá rozsudek odvolacího soudu na základě podaného dovolání a v rozsahu jím vymezeného důvodu (§ 242 odst. 1, § 241 odst. 3 o. s. ř.), jímž se zřetelem k oprávněnosti dovolání ve smyslu ustanovení § 239 o. s. ř. může být nesprávné právní posouzení věci podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., případně důvod upravený v ustanovení § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř. (řízení je postiženo jinou vadou, než uvedenou § 237 o. s. ř.), a o dovolání rozhodne.

Otázka předložená dovolatelem k posouzení dovolacím soudem, zda podnikání ve školství je službou ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb., již sice soudy obou stupňů řešily, ale bez bližšího právního odůvodnění, je právně významnou natolik, že opravňuje závěr o zásadním významu rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce ve smyslu ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. Soudy vyšších stupňů nebyla v uvedeném smyslu řešena; je významná nejen pro tuto věc, neboť na jejím posouzení závisí závěr o platnosti smlouvy účastníků o pronájmu nebytových prostor dovolatelem, včetně ujednání o nájemném (§ 3 odst. 2, 3, 4 zákona č. 116/1990 Sb.), ale i z hlediska obecného

dopadu do poměrů obdobných sporů.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném ku dni uzavření smlouvy účastníků ze dne 6. 8. 1996, v ustanovení § 3 odst. 2 uvádí, že nebytové prostory (§ 1 zákona) se pronajímají k účelům, ke kterým byly stavebně určeny; v poznámce pod čarou k tomuto ustanovení je odkaz na ustanovení § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ve vztahu k místnostem určeným k provozování obchodu a služeb zákon č. 116/1990 Sb. stanoví, že je lze pronajímat jen po předchozím souhlasu orgánu obce, přičemž nerozhodne-li o věci tento orgán do 15 dnů po obdržení žádosti, platí právní domněnka, že souhlas byl udělen.

Prováděcím předpisem k zákonu č. 50/1976 Sb., na nějž poznámka k ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb. ve vztahu k ustanovení § 85 odst. 1 stavebního zákona odkazuje, je vyhláška č. 83/1976 Sb. Ta v části čtvrté upravuje technické a užitné vlastnosti staveb; v díle třetím, pojednávajícím o stavbách občanského vybavení, obsahuje rozdělení těchto staveb na stavby pro školství a kulturu (oddíl první), stavby pro zdravotnictví a sociální péči (oddíl druhý), stavby pro služby, obchod a veřejné stravování (oddíl třetí), stavby pro dočasné ubytování (oddíl čtvrtý) a dále stavby pro tělesnou výchovu, stavby pro motorismus a pro správu a řízení. Z hlediska posuzované věci je významné rozlišení mezi stavbami pro služby, obchod a veřejné stravování a stavbami pro školství a kulturu. Z tohoto rozlišení plyne, že pokud zákon č. 116/1990 Sb. v ustanovení § 3 odst. 2, věta druhá, stanoví podmínku předchozího souhlasu orgánu obce k pronájmu místností určených k provozování obchodů a služeb, jde o vymezení těchto místností ve smyslu stavebního zákona a prováděcího předpisu k němu a nevztahuje se k místnostem určeným pro školství a kulturu (§ 60 – § 66 vyhlášky), neboť z hlediska výše uvedených ustanovení jde o jiné určení, než k provozování obchodu a služeb (§ 70 – § 72 vyhlášky). Lze proto uzavřít, že podnikání ve školství není službou ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2, věta druhá, zákona č. 116/1990 Sb. s důsledky pro smlouvu o nájmu nebytových prostor z toho vyplývajícími.

Další otázku, pro niž dovolatel shledal rozsudek odvolacího soudu po právní stránce zásadního významu (§ 239 odst. 2 o. s. ř.), dovolatel posléze formuloval ve smyslu "...zda ztráta oprávnění (rozumí se k podnikání) má za následek nemožnost plnění podle nájemní smlouvy ...".

Občanský zákoník v ustanovení § 720 v souvislosti s nájmem a podnájmem nebytových prostor odkazuje na zvláštní zákon, jímž je zákon č. 116/1990 Sb. ve znění předpisů jej doplňujících a měnících. Jako speciální právní norma má tento zákon přednost před občanským zákoníkem; jen není-li určitá otázka jím upravena, přichází v úvahu aplikace ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 až § 684 obč. zák.) resp. obecných ustanovení. Smlouvou o nájmu nebytových prostor je založen vztah mezi pronajímatelem, který přenechává jinému (nájemci) nebytový prostor k užívání v rozsahu a za podmínek dohodnutých ve smlouvě. Nájem sjednaný na dobu určitou končí uplynutím sjednané doby (§ 9 odst. 1 zákona), případně výpovědí danou pronajímatelem či nájemcem z důvodů stanovených samostatně pro pronajímatele a pro nájemce (§ 9 odst. 2, § 9 odst. 3 zákona). Výpovědní důvody nemohou účastníci smluvně rozšířit ani zúžit, odchylná úprava je však obsažena v tzv. restitučních zákonech (zákon č. 403/1990 Sb., zákon č. 87/1990 Sb., zákon č. 229/1991 Sb.). Vyloučit ovšem nelze dohodu o skončení nájmu; citovaný zákon v ustanovení § 14 výslovně zmiňuje zánik nájmu zánikem předmětu nájmu, smrtí nájemce, pokud dědici do zákonem stanovené lhůty pronajímateli neoznámí, že v nájmu pokračují, jakož i zánikem nájemce (právnícké osoby).

Dovolatel odkazem na ustanovení § 575 obč. zák. nesprávně dovozuje, že ztráta oprávnění dovolatele k provozování činnosti, pro kterou nebytový prostor od žalobce pronajal, vedla k zániku závazku. Práva a povinnosti účastníků ve vztahu k výše označenému nebytovému prostoru byly založeny smlouvou účastníků ze dne 6. 8. 1996 obsahující závazky žalobce jako pronajímatele i žalovaného

jako nájemce. Ztrátu způsobilosti k provozování činnosti nájemce v nebytových prostorách jako důvod výpovědi nájmu pronajímatelem lze podřadit pod ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., pokud nájemce užíval nebytový prostor v rozporu se smlouvou. Nájemce může nájem sjednaný na dobu určitou vypovědět jednostranným právním úkonem z důvodu upraveného v ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., který ztrátu způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro níž nebytový prostor najal, jako důvod výpovědi nájmu výslovně upravuje. Zatímco použití důvodu výpovědi pronajímatele ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. odvisí od mnohdy nejisté vědomosti pronajímatele o skutkových okolnostech, má nájemce možnost nájem vypovědět v bezprostřední časové návaznosti na ztrátu způsobilosti k provozování činnosti. Zákon č. 116/1990 Sb., který je ve vztahu k občanskému zákoníku speciálním zákonem, upravuje zánik nájmu nebytových prostor v ustanovení § 14 zákona. Ztráta způsobilosti nájemce k provozování činnosti není v uvedeném ustanovení jako důvod zániku nájmu upravena, je však výslovně uvedena jako důvod výpovědi nájmu v ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona. I z toho lze dovodit, že dovolatelem zdůrazněná okolnost ztráty způsobilosti nájemce k činnosti nemá za následek zánik závazkového vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem; opačným výkladem by byla základním způsobem zpochybněna opodstatněnost důvodu výpovědi nájmu ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb.

Dovolací soud neshledal, že odvolací soud ve svých právních závěrech v otázkách dovolatelem předestřených dovolacímu soudu k posouzení pochybil (§ 239 odst. 2, § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Rovněž neshledal, že by řízení bylo stiženo jinou vadou, tj. jinou, než některou z vad taxativně uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř., jak je uvedeno v ustanovení § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř., a proto dovolání zamítl (§ 243b odst. 1 o. s. ř.).