

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.04.2001, sp. zn. 20 Cdo 1270/99, ECLI:CZ:NS:2001:20.CDO.1270.1999.1

Číslo: 13/2002

Právní věta:

Úspěch žaloby o vyklizení nebytových prostor, které žalovaný užíval na základě neplatné smlouvy, není závislý na povinnosti žalobce vydat žalovanému bezdůvodné obohacení spočívající ve zhodnocení nebytových prostor žalovaným. Nejde o synallagmatické závazky ve smyslu § 560 obč. zák.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 26.04.2001

Spisová značka: 20 Cdo 1270/99

Číslo rozhodnutí: 13

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nebytové prostory

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

M ě s t s k ý s o u d v P r a z e rozsudkem ze dne 11. 11. 1998 změnil rozsudek, jímž O b v o d n í s o u d pro Prahu 8 zamítl žalobu o vyklizení označených nebytových prostor, a povinnost k jejich vyklizení naopak žalované uložil. Výsledek sporu, který tím založil, vyplynul z toho (a potud se se soudem prvního stupně ztotožnil), že smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená prvním žalobcem a žalovanou, je neplatná; proto se žalobci právem domáhají ochrany svého vlastnického práva, neboť žalovaná jejich nemovitost užívá bez právního důvodu. Za nesprávný měl odvolací soud názor (na jehož základě soud prvního stupně žalobu zamítl), že pokud žalovaná pronajatou nemovitost (prostory) zhodnotila stavebními úpravami (které konkretizovala investicemi ve výši 3 000 000 Kč), lze žalobě vyhovět jen za předpokladu (§ 457 obč. zák.), že by bylo možné rozhodnout i o vzájemné povinnosti žalobce k vydání toho, co podle neplatné smlouvy získal. Žalobou, která byla podána, jsou vytýčeny meze, jež lze překročit jen za podmínek stanovených v § 153 odst. 2 o. s. ř., a ty splněny nebyly; nárok ve smyslu § 457 obč. zák. – podle názoru odvolacího soudu – žádný z účastníků neuplatnil, pročez soud prvního stupně jednal o něčem, co předmětem řízení nebylo.

Ve včasném dovolání žalovaná (zastoupena advokátem) namítla, že tento rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Odvolacímu soudu vytkla, že se nezabýval tím, že neplatnost

smlouvy zavinili výlučně žalobci, neboť neobstarali předchozí souhlas správního orgánu, jakož i tím, že z neplatné smlouvy měly prospěch obě strany; prospěch na straně žalobců pak spočíval v tom, že "ze zcela nevhodných a neprodejných prostor vybudovala vlastními náklady důstojné obchodní prostory" a k tomu účelu investovala "značnou částku, asi 3 000 000 Kč" (smlouva nebyla "pouze" smlouvou nájemní, jelikož její účastníci se i o takových investicích dohodli). Odvolací soud nesprávně použil obecných ustanovení o ochraně vlastnického práva, zatímco bylo namístě použít speciální ustanovení o právních následcích neplatné smlouvy (§ 457 obč. zák.). Žalobci se pak mohou úspěšně domáhat vyklizení jen tehdy, jestliže zároveň vyjádří vzájemnou (synallagmatickou) povinnost vrátit "bezdůvodný prospěch", který sami z této smlouvy získali. Pokud formulovali žalobní návrh tak, že tomuto požadavku (který judikatura uznala za správný) nevyhověli, měla být, jak správně rozhodl soud prvního stupně, žaloba zamítnuta. Použití ustanovení § 457 obč. zák. nadto vylučuje, aby jedna ze stran neplatné smlouvy podala žalobu na vyklizení poté, kdy straně druhé uplyne pro vymáhání jejích nároků promlčecí doba, a opak je nutně v rozporu – uzavřela dovolatelka – s dobrými mravy.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 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 proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 1. 1. 2001).

Dovolání je ve smyslu § 236 odst. 1 o. s. ř. přípustné, jelikož směřuje proti rozsudku, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.) a dovolatelka jím uplatnila způsobilý dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., kterým lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

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

Z o d ů v o d n ě n í :

Jelikož s výjimkou vad řízení podle § 242 odst. 3 o. s. ř. (jež nebyly dovoláním tvrzeny a z obsahu spisu se nepodávají), k nimž přihlíží z úřední povinnosti, je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem (včetně toho, jak byl dovolatelem vymezen), je předmětem dovolacího přezkumu v první řadě správnost posouzení, zda je možno vyhovět žalobě na vyklizení nebytových prostor pouze za předpokladu, že žalobní návrh zahrnuje i povinnost vydat majetkový prospěch, které žalobce získal na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor, která byla uzavřena neplatně.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže soud použil právní normy, která na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji nesprávně aplikoval (z podřazení skutkového stavu hypotéze normy učinil nesprávné závěry o právech a povinnostech účastníků).

Charakteristickým rysem závazkových právních vztahů je, že práva a povinnosti jeho účastníků jsou ve vzájemné relaci; povinnost dlužníka splnit závazek odpovídá právu věřitele na plnění. V závazkovém vztahu, jenž kupř. vznikl z kupní smlouvy, je obsaženo více práv a povinností jejích účastníků, přičemž kupující je dlužníkem prodávajícího ohledně zaplacení kupní ceny a jeho věřitelem, pokud jde o předání koupené věci.

Podle § 457 obč. zák., je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

Podle § 560, věty první, obč. zák., mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat

splnění závazku jen ten, kdo splnil svůj závazek dříve anebo je připraven jej splnit.

Dovolatelce lze přisvědčit, že v případě závazku, v němž jsou práva a povinnosti takto vzájemně podmíněny (závazku synallagmatického), nelze žalobě o plnění jednoho z jeho subjektů vyhovět, jestliže žalobní návrh sám nebo ve spojení se vzájemným návrhem žalovaného neumožňuje, aby vzájemnou vázanost nároků mohl soud vyjádřit ve výroku rozhodnutí (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 26/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Na druhé straně – oproti jejímu očekávání – neplatí, že vždy, kdy si účastníci mají povinnost poskytnout určitá plnění navzájem, jde současně o povinnosti ve smyslu § 560 obč. zák. vzájemně podmíněné (synallagmatické); není-li založena zákonem, uplatní se vzájemná podmíněnost tehdy, když vyplývá ze samotného ujednání účastníků (zaplacení oproti předání, “koupě z ruky do ruky” apod.).

Ani v případě, kdy vzájemná podmíněnost plnění plyne ze zákona (viz citované ustanovení § 457 obč. zák.), se důsledky § 560 obč. zák. neprosazují automaticky. Za synallagmatický lze kupř. vztah z neplatné či zrušené smlouvy považovat jen došlo-li již na jejím základě k (vzájemnému) plnění obou smluvních stran, a naopak, o takový vztah nepůjde poté, co jedna ze smluvních stran závazek vrátit druhé vše, co podle smlouvy dostala, dobrovolně splnila.

Není důvodu – v obecné rovině – vyloučit z dosahu ustanovení § 457 obč. zák. situaci, jež nastane, jestliže je neplatnou smlouva o nájmu nebytových prostor, o níž v dané věci jde (její neplatnost, dovozenou z nedostatku předchozího souhlasu orgánu obce, dovolatelka nezpochybnila). Pro výsledek sporu je však určující odpověď na otázku, jaká práva a povinnosti (coby vzájemně podmíněné) režim tohoto ustanovení postihuje.

Podle § 663 obč. zák. nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky. Ustanovení § 720 obč. zák. stanoví, že nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem; tím je zákon č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 3 tohoto zákona může pronajímatel nebytový prostor přenechat k užívání jinému (nájemci) smlouvou o nájmu. Místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po předchozím souhlasu národního výboru, přičemž smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru nebo neobsahuje stanovené náležitosti, je neplatná.

Esenciální pro smlouvu o nájmu nebytových prostor je tedy závazek jednoho subjektu (pronajímatele) přenechat určitý nebytový prostor druhému (nájemci), a závazek druhého poskytnout prvnímu za to úplatu (nájemné).

Jestliže si smluvní strany podle takové smlouvy vzájemně plnily, ačkoli smlouva je posléze posouzena jakožto právní úkon absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.), a jestliže – podle citovaného § 457 obč. zák. – je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal, pak to logicky znamená, že nájemce je povinen vydat majetkový prospěch, který získal užíváním nebytových prostor, a pronajímatel prospěch, nabytý zaplacením nájemného (případně – podle obsahu smlouvy – i prospěch další).

Tyto vzájemné povinnosti jsou tedy i povinnostmi vzájemně podmíněnými, jež má na mysli ustanovení § 560 obč. zák.

Žalobci se však uložení povinnosti žalované (dovolatelce) vydat prospěch získaný užíváním nebytových prostor, jež by byla podmíněna specifickou povinností vlastní, v dané věci nedomáhali.

Jejich zájem se neobrací k minulým poměrům právního vztahu, resp. k jeho vypořádání z hledisek institutu bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.), nýbrž je zaměřen k tomu, aby byly vyvozeny ty důsledky neplatnosti smlouvy o nájmu, jež jsou relevantní pro jejich právní vztahy následné.

Z neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor totiž plynou i jiné důsledky, než které předjímá ustanovení § 457 obč. zák.; především odpadá povinnost původních pronajímatelů strpět užívání těchto prostor tím, kdo měl být nájemcem, a stejně tak odpadá i povinnost původního nájemce platit pronajímatelům nájemné. Byli-li pronajímatelé podle neplatné smlouvy vlastníky nemovitosti, v níž jsou umístěny smlouvou dotčené nebytové prostory, svědčí jim i právo na ochranu tohoto vlastnictví, neboť užívání jejich nemovitosti – bez právního důvodu – představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný.

Podle § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Jde-li o nemovitost, odpovídá vydání věci její vyklizení.

Toto oprávnění – coby výraz práva věcného – je absolutní a o jeho podmíněnosti podle principů, vlastních oproti tomu institutům závazkovým (včetně podle § 560 obč. zák.), proto nemůže být řeči. Závěry vyslovené ve výše zmíněném rozhodnutí uveřejněném pod č. 26/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, jež měla dovolatelka na mysli, se tedy zde neuplatní (dovolatelkou namítané nároky na vydání bezdůvodného obohacení tím ovšem dotčeny nejsou).

Důsledky absolutní neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor (§ 39 obč. zák.) nejsou závislé na tom, kdo neplatnost zavinil; platí toliko, že vznikne-li pro neplatnost právního úkonu škoda, odpovídá se za ni podle ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu (§ 42 obč. zák.).

Jestliže odvolací soud vycházel z téhož názoru, je jeho právní posouzení věci správné, v důsledku čehož je správný i rozsudek, který na něm spočívá (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Dovolání žalované proto Nejvyšší soud podle § 243b odst. 1 o. s. ř. zamítl.