Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.06.2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, ECLI:CZ:NS:2001:20.CDO.1506.1999.1

Číslo: 12/2002

Právní věta:

Na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze zamítnout žalobu o vyklizení nebytových prostor, jestliže smlouva o jejich nájmu je absolutně neplatná.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 28.06.2001

Spisová značka: 20 Cdo 1506/99

Číslo rozhodnutí: 12

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nebytové prostory

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Litoměřicích uložil žalované, aby vyklidila označené nebytové prostory, když zjistil, že nebyl udělen předchozí souhlas obecního úřadu k uzavření smlouvy o jejich nájmu, v důsledku čehož je tato smlouva neplatná.

Rozsudek soudu prvního stupně změnil K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 3. 3. 1999 tak, že žalobu o vyklizení zamítl. Ztotožnil se sice se závěrem, že nájemní smlouva je pro nedostatek předchozího souhlasu dle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. neplatná, dospěl však k závěru, že nucený výkon práva žalobkyně na vyklizení nebytových prostor by odporoval dobrým mravům (§ 3 odst. 1 obč. zák.); byť právo žalobkyně na ochranu před neoprávněným zásahem odpovídá obsahu vlastnického práva, nelze vyloučit situaci, že vlastníku bude tato ochrana "dočasně" odepřena. O ni podle jeho názoru právě v dané věci jde, uzavřel odvolací soud, a obšírně vyložil důvody, jež tomuto závěru svědčí.

Žalobkyně ve včasném dovolání (podaném jednatelem společnosti s právnickým vzděláním) namítla, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, oponujíc tomu, že jí byla ochrana vlastnického práva odepřena poukazem na rozpor s dobrými mravy. Užitou argumentaci pokládá za "neodůvodněnou a nezákonnou", odvolací soud věc neposoudil "komplexně a ve vzájemných souvislostech", a možnosti § 3 odst. 1 obč. zák. zjevně přecenil. Toto ustanovení

aplikoval na "relevantně neexistující právní vztah", pročež poskytl naopak ochranu jednání protiprávnímu; žalovaná totiž okupuje sporné nebytové prostory bez jakéhokoli právního titulu, neboť i odvolací soud smlouvu o nájmu nebytových prostor shledal absolutně neplatnou.

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 odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.), a opírá se o způsobilý dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

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

Z o d ů v o d n ě n í :

S výjimkou vad řízení vyjmenovaných v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. a jiných vad, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak byl obsahově vymezen (§ 242 odst. 3 o. s. ř.). Jelikož uvedené vady dovolatelkou namítány nebyly a z obsahu spisu se nepodávají, je předmětem dovolacího přezkumu posouzení, zda je správný závěr odvolacího soudu, podle něhož lze vlastníku (resp. oprávněnému spoluvlastníku) odepřít ochranu jeho vlastnického práva (§ 126 odst. 1 obč. zák.) na základě úsudku, že vyklizení nemovitosti, již někdo užívá bez právního důvodu, by bylo v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), 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).

Podle § 457 obč. zák., je-li smlouva neplatná (a tento závěr o nájemní smlouvě uzavřené mezi právními předchůdci dovolatelky a žalovanou odvolací soud učinil) nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

Z neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor plyne i ten důsledek, že odpadá povinnost pronajímatele (jeho nástupce) strpět užívání těchto prostor tím, kdo měl být nájemcem, a stejně tak odpadá i povinnost původního nájemce platit pronajímateli nájemné. Byl-li pronajímatel podle neplatné smlouvy vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, v níž jsou umístěny smlouvou dotčené nebytové prostory, svědčí mu (nástupci) i právo na ochranu tohoto vlastnictví, neboť užívání jeho nemovitosti – bez právního důvodu – představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný.

Podle § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník (příp. spoluvlastník) 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.

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.).

I odvolací soud dospěl k závěru, že právo dovolatelky na vyklizení nebytových prostor (žalovanou) má v ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. oporu.

Z hlediska jeho závěrů kritické ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. stanoví, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod č. 62/1997).

Soudní praxe je ve výkladu tohoto ustanovení dlouhodobě jednotná potud, že na jeho základě lze jen omezit stávající právo, nikoli založit právo nové, které jinak z pozitivní právní úpravy nevyplývá. Podle nálezu Ústavního soudu, vysloveného ve věci sp. zn. II ÚS 190/94 (který byl publikován ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, ve svazku 4, ročníku 1995, dílu druhém, pod č. 97), nelze na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti, jelikož by takový postup vedl k porušení článku 4 odst. 4 a článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Je-li tedy smlouva o nájmu nebytových prostor absolutně neplatná (§ 3 odst. 2, 4 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění účinném v době jejího uzavření, § 39 obč. zák.), a to od počátku (ex tunc), pak žalované, již nutno považovat za osobu, která právo nájmu nikdy neměla, nelze toto právo přiznat ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Táž okolnost (neplatnost smlouvy), jež zakládá nárok na ochranu práva (vlastníka), nemůže být (zároveň) důvodem jeho odepření (ke shodnému závěru dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1582/98).

Odvolací soud sice netvrdil, že zamítnutím žaloby o vyklizení založil pro žalovanou vztah nájemní, z jeho rozhodnutí nicméně plyne, že ji považuje za oprávněnou k užívání nebytových prostor, jež užívala dosud. Tím však s žalovanou spojil právo (aniž lze určit, co je jeho titulem), které objektivně (se zřetelem k neplatnosti titulu původního) dříve neměla, a – současně – právo dovolatelky (coby vlastníka) netoliko omezil, ale ochranu jí odepřel vůbec. Podle odůvodnění rozsudku tak odvolací soud mínil učinit "dočasně", jeho výrokem (a ani jinak) to však (fakticky) stanoveno není.

Jestliže – oproti tomu – v obdobných vztazích soudní praxe ze zvláštních důvodů, na základě § 3 odst. 1 obč. zák., odepírá právo na vyklizení bytu bez náhrady, ve lhůtě plynoucí již od právní moci soudního rozhodnutí (viz odůvodnění rozhodnutí uveřejněných pod č. 16/1998 a č. 5/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), neodepírá samo právo na vyklizení, nýbrž je toliko spojuje se splněním určité podmínky; důsledky toho, že ten, kdo má byt vyklidit, jej užívá bez právního důvodu, tím dotčeny nejsou.

Odvolací soud v dané věci vyložil ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. jinak, v rozporu s uvedenými zásadami, v důsledku čehož je jeho právní posouzení věci nesprávné, a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. byl uplatněn právem. Nesprávné je pak i rozhodnutí, jež na tomto právním posouzení spočívá, a Nejvyššímu soud nezbylo, než je zrušit a věc vrátit odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 o. s. ř.).