

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2007, sp. zn. 4 Tz 90/2007, ECLI:CZ:NS:2007:4.TZ.90.2007.1

Číslo: 51/2008

Právní věta: Osobu, která užívá nebytový prostor na základě absolutně neplatné smlouvy, nelze pokládat za „oprávněnou osobu“ ve smyslu tohoto zákonného znaku podle § 249a odst. 2 tr. zák. o trestném činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru. Proto jednání toho, kdo věděl o neplatnosti takové smlouvy a uvedeně osobě bránil v užívání nebytového prostoru (např. výměnou zámeků od jeho vstupních dveří), nenaplní zákonem citovaného trestného činu. Jestliže o neplatnosti smlouvy nevěděl, není vyloučeno posoudit jeho jednání jako nezpůsobilý pokus trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 8 odst. 1 a § 249a odst. 2 tr. zák.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 20.12.2007

Spisová značka: 4 Tz 90/2007

Číslo rozhodnutí: 51

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru

Předpisy: § 249a odst. 2 tr. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech trestních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud ke stížnosti pro porušení zákona, kterou podal ministr spravedlnosti ve prospěch obviněného V. K., rozhodl tak, že pravomocným usnesením státního zástupce Okresního státního zastupitelství v Chomutově ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 1 ZT 845/2006, a v řízení, které mu předcházelo, byl porušen zákon v ustanovení § 249a odst. 2 tr. zák. a v ustanoveních § 307 odst. 1, 2 tr. ř. v prospěch obviněného V. K., a napadené usnesení zrušil.

Současně Okresnímu státnímu zastupitelství v Chomutově přikázal, aby věc v potřebném rozsahu znovu projednal a rozhodl.

Z odůvodnění:

Usnesením státního zástupce Okresního státního zastupitelství v Chomutově ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 1 Zt 845/2006, bylo podle § 307 odst. 1 tr. ř. podmíněně zastaveno trestní stíhání obviněného V. K. pro trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák., jehož se měl dopustit tím, že dne 15. 3. 2005 po uzavření smlouvy o nájmu mezi

pronajímatelem – obchodní společností C., s. r. o., se sídlem v Ch., zastoupenou jednatelkou R. K., a nájemcem I., V., O., zastoupeným I. S., týkající se nebytových prostor – výroby bramborových lupínků, situovaných v zadním traktu budovy ve V., okr. Ch., přičemž nájem byl sjednán na dobu určitou, a to na 1 rok, obviněný v přesně nezjištěné době dne 5. 8. 2005 vyměnil zámek na vstupních dveřích do pronajatého objektu, čímž uvedenému nájemci neoprávněně bránil v užívání předmětného nebytového prostoru. Podle § 307 odst. 2 tr. ř. byla obviněnému stanovena zkušební doba v trvání 8 měsíců.

Proti tomuto rozhodnutí podali stížnost poškozená I. S. a její manžel R. S. O podaných stížnostech rozhodl státní zástupce Krajského státního zastupitelství v Ústí nad Labem usnesením ze dne 18. 4. 2007, sp. zn. 2 KZt 520/2007, kterým podle § 148 odst. 1 písm. b) tr. ř. zamítl stížnost I. S. z důvodu jejího opožděného podání a podle téhož ustanovení trestního řádu zamítl stížnost R. S. z důvodu jejího podání osobou neoprávněnou.

Proti usnesení státního zástupce Okresního státního zastupitelství v Chomutově ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 1 Zt 845/2006, podal ministr spravedlnosti stížnost pro porušení zákona ve prospěch obviněného V. K. Podle jeho názoru byl napadeným rozhodnutím porušen zákon v ustanoveních § 307 odst. 1 tr. ř. a v řízení předcházejícím též v ustanovení § 2 odst. 6 tr. ř. ve vztahu k ustanovení § 249a odst. 2 tr. zák. v neprospěch obviněného. Podle ministra spravedlnosti se státní zástupce dopustil při hodnocení důkazů základního pochybení, když se důsledně nezabýval otázkou, zda jednáním obviněného vůbec mohly být naplněny všechny znaky skutkové podstaty trestného činu, pro který byl stíhán. Jako předběžnou otázku ve smyslu § 9 odst. 1 tr. ř. totiž měl státní zástupce posoudit, zda je smlouva o nájmu ze dne 15. 3. 2005 platná a zda na jejím základě vznikl mezi jejími účastníky řádný závazkový vztah, v daném případě nájemní vztah k nebytovým prostorům. Ministr spravedlnosti tedy považuje za podstatné, jestli I. S. byla ve vztahu k užívání předmětných nebytových prostorů oprávněnou osobou, přičemž v daném případě by se jednoznačně jednalo o vztah obchodně-právní, protože šlo o vztah dvou podnikatelských subjektů. Občanský zákoník upravuje obecnou nájemní smlouvu a obsahuje také zvláštní ustanovení o nájmu bytu, pokud se však jedná o nájem a podnájem nebytových prostor, uplatní se zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 3 odst. 3 citovaného zákona musí smlouva o nájmu nebytových prostor obsahovat náležitosti zde uvedené, jinak je podle § 3 odst. 4 citovaného zákona neplatná. Tato podmínka je kogentní, zákon u ní nepřipouští výjimku a nemůže být měněna ani dohodou stran.

Z výše uvedeného vyvodil ministr spravedlnosti závěr, podle něhož předmětná smlouva o nájmu ze dne 15. 3. 2005 uzavřená mezi obchodní společností C., s. r. o., a podnikatelkou I. S. týkající se nájmu výroby bramborových lupínků ve V. byla formulována v rozporu s ustanovením § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, takže byla od počátku neplatná. Na základě absolutně neplatného právního úkonu nemohl vzniknout závazkový vztah pro jeho účastníky. Nesplnění práv nebo povinností vyplývajících z takového neplatného závazkového vztahu pak nemůže být nijak vynucováno na účastníkovi vztahu. Podle ministra spravedlnosti tedy v daném případě obviněný V. K. nemohl tím, že dne 5. 8. 2005 vyměnil zámek na vstupních dveřích pronajatého objektu (výroby bramborových lupínků) ve V., čímž zamezil poškozené I. S. ve vstupu do objektu, naplnit skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák. Poškozené I. S. totiž k danému objektu nevzniklo právo nájmu a nebyla oprávněna tyto nebytové prostory užívat ani z jiného titulu. Navíc téhož dne objekt částečně vystěhovala, čímž obviněnému dala na vědomí, že ani nadále nehodlá užívat tento objekt. Za daného skutkového a důkazního stavu věci mělo být podle názoru ministra spravedlnosti trestní stíhání obviněného V. K. pro trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru zastaveno podle § 172 odst. 1 písm. b) tr. ř.

Nejvyšší soud po přezkoumání věci dospěl k následujícím zjištěním a závěrům.

Státní zástupce v napadeném rozhodnutí shledal naplnění znaků trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák. v tom, že obviněný V. K. vyměnil zámek ve vstupních dveřích do pronajaté provozovny, a tím zabránil nájemkyni I. S., tj. oprávněné osobě, ve vstupu do dané provozovny. Ministr spravedlnosti naproti tomu namítá, že nájemkyně I. S. nebyla oprávněnou osobou ve smyslu § 249a odst. 2 tr. zák. a z tohoto důvodu nemohlo dojít ke spáchání uvedeného trestného činu.

Při řešení této otázky je podle Nejvyššího soudu rozhodující právní posouzení smlouvy o nájmu výrobní bramborových lupínků v objektu v obci V. podepsané dne 15. 3. 2005, a to jako listiny, na jejímž podkladě došlo k realizaci smluvního vztahu mezi účastníky smlouvy.

V trestním spise je založena listina označená jako smlouva o nájmu uzavřená dne 15. 3. 2005 mezi obchodní společností C., s. r. o., zastoupenou jednatelkou R. K. na straně jedné jako pronajímatelem, a I., zastoupenou I. S. na straně druhé jako nájemcem. Předmětem této smlouvy je nájem výrobní bramborových lupínků nacházející se v přízemí hospodářské nemovitosti bez č. p. schváleném jako výrobní bramborových lupínků v objektu v obci a katastrálním území V. Jak je dále uvedeno v ustanovení čl. III. této smlouvy, neobsahuje ujednání o výši nájemného, které bude hrazeno vždy po účetní uzávěrce kalendářního měsíce a jeho výše bude stanovena písemným dodatkem. Uvedená listina byla smluvními stranami podepsána dne 15. 3. 2005. Dodatek, o němž se zmiňuje čl. III. smlouvy, nebyl uzavřen. Následně po uplynutí několika měsíců byl nájemci předložen návrh nové smlouvy o nájmu zároveň se dvěma dodatky. Žádná z těchto následně předložených listin nebyla podepsána.

K tomu dále Nejvyšší soud zdůrazňuje, že uvedená smlouva podléhá režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (viz § 1 tohoto zákona), který je ve vztahu k občanskému zákoníku *lex specialis*. Obecná úprava nájemní smlouvy obsažená v občanském zákoníku se může uplatnit pouze jako subsidiární. Podle § 3 odst. 1, 3 citovaného zákona ve znění účinném k datu uzavření smlouvy může pronajímatel přenechat nebytový prostor k užívání jinému (dále jen „nájemce“) smlouvou o nájmu. 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. Podle § 3 odst. 4 citovaného zákona pokud smlouva neobsahuje náležitosti uvedené v § 3 odst. 3 citovaného zákona, je neplatná.

Vyjmenované náležitosti podle výše uvedeného ustanovení jsou náležitostmi obligatorními, bez nichž je smlouva o nájmu a podnájmu nebytových prostor absolutně neplatná, tj. neplatná od počátku bez ohledu na to, zda se někdo dovolal neplatnosti smlouvy. Platnost smlouvy se posuzuje vždy od jejího počátku, dodatečně nastalé okolnosti nemají vliv na platnost či neplatnost smlouvy. Absolutní neplatnost nelze zhojit v budoucnu dodatečným sjednáním chybějících náležitostí smlouvy. Pokud je na základě absolutně neplatné smlouvy plněno, představuje takto poskytnuté plnění bezdůvodné obohacení podle § 451 a násl. obč. zák.

Jak je na základě výše citovaných ustanovení zákona zřejmé, posuzovaná smlouva ze dne 15. 3. 2005 nesplňuje obligatorní náležitosti podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, protože neobsahuje výši nájemného ani způsob jeho platby. Pro přesnost Nejvyšší soud dodává, že údaj, podle něhož nájemné bude hrazeno vždy po účetní závěrce kalendářního měsíce, určuje pouze čas platby, nikoli způsob, jakým má být výše platby stanovena, a v důsledku toho je posuzovaná smlouva absolutně neplatná.

Tomu, kdo takovou smlouvu podepsal jako nájemce (tj. I. S.), z ní vůbec nevzniklo právo užívat předmětnou výrobní bramborových lupínků. Žádná jiná smlouva opravňující I. S. k užívání této výrobní pak nebyla uzavřena. Pokud došlo na základě smlouvy ze dne 15. 3. 2005 k poskytování plnění, jedná se v takovém případě o plnění z jiného titulu než z obchodního závazku podle zákona č.

116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. To však již není předmětem podané stížnosti pro porušení zákona a rozbor dalších důsledků by přesahoval její rámec.

Jak je tedy v posuzované věci s ohledem na výše rozvedené skutečnosti zřejmé, I. S., která podepsala předmětnou smlouvu ze dne 15. 3. 2005, není a nebyla „oprávněnou osobou“ ve smyslu § 249a odst. 2 tr. zák. a orgány činné v trestním řízení jsou povinny k tomu přihlédnout z úřední povinnosti. V důsledku neexistence tohoto zákonného znaku v jednání obviněného V. K., pro které proti němu bylo zahájeno a vedeno trestní stíhání, nemohla být naplněna skutková podstata citovaného trestného činu. Pro úplnost Nejvyšší soud dodává, že pokud by obviněný V. K. nevěděl o neplatnosti této smlouvy, nebylo by vyloučeno posoudit jeho jednání jako nezpůsobilý pokus trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 8 odst. 1 a § 249a odst. 2 tr. zák.

Pokud za dané důkazní a procesní situace státní zástupce Okresního státního zastupitelství v Chomutově vydal usnesení, jímž podle § 307 odst. 1 tr. ř. podmíněně zastavil trestní stíhání obviněného V. K. a podle § 307 odst. 2 tr. ř. mu stanovil zkušební dobu, učinil tak ve vztahu ke skutku, který není trestným činem, a správně tedy mělo dojít k zastavení trestního stíhání obviněného podle § 172 odst. 1 písm. b) tr. ř.

Proto Nejvyšší soud vyslovil, že napadeným usnesením státního zástupce Okresního státního zastupitelství v Chomutově a v řízení, jež mu předcházelo, byl porušen zákon v ustanovení § 249a odst. 2 tr. zák. a v ustanoveních § 307 odst. 1, 2 tr. ř. v neprospěch obviněného V. K. Poté Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení včetně dalších obsahově navazujících rozhodnutí, která tím pozbyla podkladu, a přikázal státnímu zástupci Okresního státního zastupitelství v Chomutově, aby věc v potřebném rozsahu znovu projednal a rozhodl.