



JUDr. Mgr. Marek Disman
Mgr. Petr Měšťánek, LL.M.

Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor

135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu nebytových prostor zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR, Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR, vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými ustanoveními souvisejících zákonů

L LINDE
PRAHA

ZÁSADNÍ JUDIKATURA K NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu nebytových prostor
zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR,
Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR,
vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými ustanoveními
souvisejících zákonů

JUDr. Mgr. Marek Disman, Mgr. Petr Měšťánek, LL.M.

ZÁSADNÍ JUDIKATURA K NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu
nebytových prostor zpracovaných na základě
vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR,
Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR,
vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými
ustanoveními souvisejících zákonů

Linde Praha
akciová společnost
Opletalova 35, 115 51 Praha 1
2012

Vzor citace:

DISMAN, Marek, MĚŠŤÁNEK, Petr: *Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor*. Praha: Linde, 2012.
ISBN 978-80-7201-891-8.

KATALOGIZACE V KNIZE – NÁRODNÍ KNIHOVNA ČR

Disman, Marek

Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor :
135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu nebytových
prostor zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí
Ústavního soudu ČR, Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního
soudu ČR, vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými
ustanoveními souvisejících zákonů / Marek Disman, Petr Měšťánek.
-- Praha : Linde Praha, 2012. -- 304 s.
ISBN 978-80-7201-891-8

347.453.4 * 347.951 * (437.3)

- nájem nebytových prostor -- Česko
- podnájem nebytových prostor -- Česko
- soudní rozhodnutí a stanoviska -- Česko
- příručky

347 - Soukromé právo [16]

© Marek Disman, Petr Měšťánek, 2012

ISBN 978-80-7201-891-8

Poděkování

Tímto bychom rádi poděkovali Mgr. Anetě Sosnovcové za přínosné podněty při revizi tohoto díla. Dále děkujeme Lucii Pacíkové, Jiřímu Kůrovi, Barboře Očenáškové, Anně Vatulye a Evě Drhlíkové za technickou pomoc při zpracování díla.

O AUTORECH

JUDr. Mgr. Marek Disman je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze a v současné době působí v mezinárodní advokátní kanceláři. V rámci svého vzdělávání studoval rovněž na Juridische Fakultät Universität Salzburg a jakožto svůj koníček vystudoval též Fakultu tělesné výchovy a sportu Univerzity Karlovy v Praze. Během své profesní činnosti se doposud věnoval především právu nemovitostí, obchodnímu právu a v neposlední řadě také IT právu. Je autorem monografie s názvem Právní úprava domény „eu“ vydané v nakladatelství Linde Praha, a.s. v roce 2011 a několika odborných článků z oblasti práva nemovitostí a IT práva.

Mgr. Petr Měšťánek, LL.M. je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze, po studiu působil 7 let v advokátní kanceláři Linklaters (Praha, Londýn) a v současné době působí jako advokát v mezinárodní advokátní kanceláři Kinstellar v Praze. V rámci svého vzdělávání studoval také na právnické fakultě Queen Mary, University of London v rámci postgraduálního LL.M. programu zaměřeného na mezinárodní finanční a bankovní právo. V posledních pěti letech se zaměřuje především na vývoj a správu know-how v oblasti práva obchodních společností, práva nemovitostí, bankovního a finančního práva a obchodněprávních závazkových vztahů.

OBSAH

O AUTORECH	7
OBSAH	9
PŘEDMLUVA	27
SEZNAM ZKRATEK	29
SEZNAM REJSTRÍKŮ A DRUHY PROJEDNÁVANÝCH VĚCÍ	31
KATEGORIZACE ROZHODNUTÍ NEJVYŠŠÍHO SOUDU	32
POJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR	33
I VZNIK A EXISTENCE NÁJMU, NÁJEMNÍ SMLOUVA	35
1 Je platná smlouva o nájmu nebytových prostor, kterou za nájemce uzavřela nezmocněná osoba, začal-li nájemce nebytové prostory podle smlouvy užívat 16 dnů po jejím uzavření? ANO	35
2 Způsobuje vada v označení osoby, která je účastníkem nájemní smlouvy, sama o sobě neplatnost takové smlouvy, lze-li ji odstranit za pomoci výkladu právního úkonu? NE	37
3 Je k platnosti nájemní smlouvy k nebytovým prostorům jakožto právního úkonu týkajícího se společné věci dostačující projev vůle jednoho spoluvlastníka? ANO	38
4 a) Musí smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřená dle obch. zák. obsahovat výslovně datum, od kterého má být předmět nájmu pronajat? NE. Postačí určení předmětu plnění a doby plnění alespoň obecným způsobem.	38
b) Musí taková smlouva obsahovat náležitosti dle § 3 ZNPNP? NE ..	38
5 Může být pronajímatelem i osoba odlišná od vlastníka, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona? ANO	39
6 Je absolutně neplatná nájemní smlouva, byla-li k témuž předmětu nájmu uzavřena platná nájemní smlouva, která je stále účinná? ANO.	39
7 a) Způsobuje sama okolnost, že pronajímané prostory nejsou ve stavu popsaném ve smlouvě, absolutní neplatnost nájemní smlouvy? NE	40

	b) Má na platnost smlouvy o nájmu vliv zjištění, zda nájemce předmět nájmu užíval? NE	40
8	Jedná se o počáteční nemožnost plnění s následky neplatnosti, je-li uzavřena nájemní smlouva ohledně nebytových prostor v budově nacházející se na pozemku, jehož povaha dle územního plánu vylučuje povolení umístění stavby? ANO	42
9	Lze od sebe oddělit neplatnou část nájemní smlouvy (týkající se nebytových prostor a pozemku) od její platné části (týkající se vnitřního vybavení), pokud vůle účastníků směřovala k pronájmu nebytových prostor, pozemku a vnitřního vybavení jako jednoho celku? NE	44
10	Vede pronajímatelův ústní souhlas s tím, aby nájemce užíval nebytové prostory k jinému účelu, než bylo sjednáno v nájemní smlouvě (pro kterou zákon předepisuje písemnou formu), ke změně této smlouvy? NE	46
11	Mohl být návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor, který nebyl oferentem podepsán, považován za řádnou (písemnou) ofertu? NE	49
12	Lze považovat určení účelu nájmu za neurčité, je-li účel ve smlouvě připojen až k poslední položce tvořící předmět nájmu (tzn., že účel nájmu je uveden pouze u pozemku, přestože předmětem nájmu jsou rovněž nebytové prostory)? NE	50
13	Má nezaplacení ceny, za kterou vydražitel vydražil provozní jednotku, vliv na právo uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve kterých se vydražená jednotka nachází? NE.	51
14	Je nájemní smlouva neplatná, byla-li uzavřena v rozporu se zák. o zmírnění následků některých majetkových křivd, jímž bylo (s účinností od 1. 11. 1990) zakázáno v případech odňaté věci uzavírat mj. smlouvy o jejím přenechání do užívání jiné osobě? ANO.	53
15	Je z hlediska platnosti nájemní smlouvy rozhodné, k jakému účelu skutečně nájemce pronajatý prostor užívá, jestliže je zachován soulad mezi stavebním určením a sjednávaným účelem nájmu? NE	53
16	Vzniká k pronajatým nebytovým prostorám právo společného nájmu manžely? NE.	54
17	Je vyloučeno, aby byl nebytový prostor platně pronajat k účelu, který je sice v souladu s jeho stavebním určením, ale současně vykazuje určité znaky, které se z rámce stavebního určení vymykají? NE.	55

II	KOLAUDACE JAKO PODMÍNKA PLATNOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY	57
18	Jedná se o rozpor s kolaudovaným účelem administrativní budovy, je-li v takové budově nájemcem vykonávána činnost redakce časopisu? NE.	57
19	Lze platně uzavřít nájemní smlouvu ohledně prostor, které nebyly určeny jako nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím nebo stavebním povolením (tj. nezkolaudované stavby) a popř. k jinému účelu, než který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven? NE.	58
20	Je soud při posuzování platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor z hlediska souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny, bezvýjimečně vázán kolaudačním rozhodnutím i v případě, jedná-li se o kolaudační rozhodnutí vydané téměř před sto lety, které vymezuje stavební určení nebytových prostor k účelu, který je vzhledem ke společenskému vývoji a umístění nebytových prostor neudržitelný? NE.	60
21	Lze dovodit, že vydáním povolení o předčasném užívání stavby je dostatečně chráněn zájem společnosti na užívání staveb k vymezenému účelu na základě rozhodnutí správního orgánu a de facto zaniká potřeba vydání kolaudačního rozhodnutí? NE. . .	61
22	Je pro posouzení neplatnosti nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem nutné zohlednit, zda jde v případě rozporu mezi dohodnutým účelem nájmu a dokumentovaným stavebním určením předmětných prostor o rozpor zásadní? ANO.	64
23	Lze jednoznačně uzavřít, že pokud jsou nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím určeny jako kanceláře a součástí předmětu podnikání nájemce je mimo jiné nákup zboží za účelem dalšího prodeje, neshoduje se účel nájmu s vymezením v kolaudačním rozhodnutí, a proto je smlouva o nájmu nebytových prostor neplatná? NE. Záleží na posouzení všech okolností, které se týkají využívání předmětných nebytových prostor ve vztahu k předmětu činnosti nájemce	65
24	Je platná nájemní smlouva, je-li obytný prostor – s vědomím stavebního úřadu – po desetiletí užíván k bydlení, byť bez řádné kolaudace? ANO.	66
III	SOUHLAS K PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR	69
25	Bylo možné souhlas s pronájmem nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb udělit tzv. generálně, tedy bez ohledu na obsah konkrétní nájemní smlouvy? NE.	69

- 26 a) Je provozováním obchodu a služeb podle § 3 odst. 2 ZNPNP (ve znění do 2. 12. 1999) třeba rozumět nejen konkrétní prodej, ale i aktivity související (jako např. reprezentace obchodní činnosti nebo prezentace výrobků)? ANO. 70
- b) Pokud účelem nájmu a podnájmu nebytových prostor byly tyto aktivity, způsobuje absence souhlasu obecního úřadu neplatnost nájemní smlouvy? ANO. 70
- 27 a) Je vyloučeno, aby žádost o udělení souhlasu obce s pronájmem místností určených k provozování obchodu a služeb byla podána budoucím nájemcem (zejména v případech, kdy doposud nebytové prostory užíval k jiným účelům a chce nadále v nebytových prostorech provozovat služby nebo obchod)? NE. 71
- b) Je nezbytné, aby v době podání žádosti o udělení souhlasu (ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP, ve znění účinném do 2. 12. 1999) byl pronajímatel vlastníkem či oprávněným držitelem nebytových prostor, jichž se budoucí pronájem týkal? ANO. 71
- 28 Má být pojem „místnosti určené k provozování obchodu a služeb“ – a v návaznosti pak požadavek předchozího souhlasu orgánu obce s nájemní smlouvou – interpretován tak, že jde pouze o místnosti, ve kterých je prováděna obchodní činnost v bezprostředním kontaktu s obchodními partnery nájemce? NE. 74
- 29 Byl souhlas obecního úřadu podle § 3 odst. 2 ZNPNP (ve znění platném do 2. 12. 1999) nutný i v případě, že to byla právě obec, která vystupovala na straně pronajímatele? NE. 75
- 30 Je smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená před 3. 12. 1999 bez předchozího souhlasu obecního úřadu absolutně neplatná (přestože ustanovení § 3 odst. 2 věta druhá ZNPNP bylo zrušeno s účinností od 3. 12. 1999)? ANO. 77
- 31 Byl k pronájmu nebytových prostor zapotřebí souhlas národního výboru, pokud nešlo o místnosti určené k provozování obchodu a služeb? NE. 81
- 32 Je provozování soukromé školy službou ve smyslu § 3 odst. 2, věty druhé, ZNPNP, ve znění účinném do 2. 12. 1999? NE. 82
- 33 Musí být rozhodnutí orgánu obce o udělení souhlasu vydáno ve správním řízení, vyhotoveno písemně a doručeno účastníkům správního řízení v souladu s příslušnými ustanoveními správního řádu? ANO. 83
- 34 Zkoumá se podmínka předchozího souhlasu orgánu obce (§ 3 odst. 2 ZNPNP, ve znění účinném do 2.12.1999) v případech kumulativní novace podle § 516 obč. zák. ke dni uzavření původní smlouvy? ANO. 83

35	a) Je nájemní vztah podřízen režimu občanského zákoníku, je-li nemovitost pronajímána jako celek, přestože obsahuje výlučně nebytové prostory? ANO.	85
	b) Uplatní se na takový vztah veřejnoprávní instituty úpravy nájmu nebytových prostor (souhlas orgánu obce podle § 3 odst. 2 ZNPNP)? ANO.	85
36	Je zapotřebí předchozí souhlas příslušného úřadu vyžadovaný ZNPNP v případě, že je dle obč. zák. pronajímána (celá) budova, ve které se nachází mimo jiné i místnosti určené k provozování obchodu a služeb? ANO.	86
37	Jde o předchozí souhlas ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 ZNPNP, pokud udělil úřad obce souhlas k pronájmu nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb před účinností nájemní smlouvy, avšak až po jejím uzavření? NE. taková smlouva je neplatná.	87
38	Je možné udělit předchozí souhlas ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP na základě telefonické žádosti? NE, pouze na základě žádosti podané písemně nebo ústně do protokolu.	88
39	a) Je úprava obsažená v zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem ve vztahu speciality k úpravě obsažené v ZNPNP? ANO.	90
	b) Vyplývá z výše uvedeného, že na vznik nájemní smlouvy dle § 15 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem nedopadá požadavek souhlasu dle § 3 odst. 2 ZNPNP? ANO.	90
40	a) Řídí se smlouva o nájmu provozní jednotky uzavíraná vydražitelem podle § 15 odst. 1 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem (zák. č. 427/1990 Sb.) právním režimem ZNPNP? ANO.	92
	b) Je k uzavření nájemní smlouvy podle § 15 odst. 1 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem (veřejná dražba provozních jednotek) třeba souhlasu obecního úřadu ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP? ANO.	92
41	a) Vztahuje se ZNPNP i na nebytové prostory, jež jsou stavebně určeny k poskytování zdravotnických služeb? ANO.	94
	b) Lze považovat místnosti určené pro zdravotnictví a sociální péči za místnosti určené k provozování obchodu a služeb ve smyslu ustanovení § 3 ZNPNP? NE.	94
	c) Byl k pronájmu nebytových prostor pro provozování zdravotnických služeb zapotřebí předchozí souhlas orgánu obce? NE.	94

IV	PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE ..	97
42	Může třetí osoba na základě dohody s pronajímatelem přistoupit bez souhlasu nájemce ke všem závazkům nájemce z nájemní smlouvy? NE.	97
43	a) Je pronajímatel (zpravidla v postavení vlastníka předmětu nájmu) ze zákona povinen k provádění oprav předmětu nájmu, které nájemci umožní nerušené užívání předmětu nájmu dle nájemní smlouvy? ANO.	99
	b) Platí notifikační povinnost nájemce i v případech, kdy pronajímatel sám zjistí potřebu provedení oprav? NE.	99
44	a) Zakládá ujednání ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, formulované tak, že „nájemce má přednostní právo jednat o prodloužení smlouvy bez výběrového řízení“, povinnost pronajímatele uzavřít s nájemcem smlouvu (resp. dodatek ke smlouvě) o nájmu nebytových prostor? NE.	101
	b) Lze prolomit zásadu smluvní volnosti (jakožto hlavní zásadu závazkového práva)? ANO, avšak pouze na základě výslovné zákonné úpravy či smluvního ujednání.	101
45	a) Je pronajímatel povinen odstranit závady bránící v pokojném užívání nebytových prostor, které vznikly za trvání nájemního vztahu? ANO.	102
	b) Vyžaduje ZNPNP k platnosti výpovědi z nájmu z důvodu nezpůsobilosti nebytových prostor ke smluvenému užívání správní rozhodnutí o nezpůsobilosti nebytových prostor? NE, nezpůsobilost vychází z faktického stavu.	102
	c) Dostává se nájemce do prodlení s předáním předmětu nájmu v situaci, kdy pronajímatel odmítne bezdůvodně nebytové prostory od nájemce převzít? NE.	102
46	a) Přechází na nabyvatele pronajaté nemovitosti všechna práva a povinnosti pronajímatele? NE.	104
	b) Přechází na nabyvatele peněžitě pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.? NE. ..	104
	c) Přechází na nabyvatele práva a povinnosti pronajímatele vzniklé v souvislosti se změnami pronajaté věci provedenými nájemcem za trvání původního nájemního vztahu bez souhlasu pronajímatele? NE.	104
47	Lze stanovit práva a povinnosti pronajímatele a nájemce (v rámci nájemního vztahu jakožto vztahu soukromoprávního) obecně závaznou vyhláškou obce (tj. veřejnoprávním aktem)? NE.	106

48	a) Je možné ukládat povinnost zajišťovat pořádek a čistotu ve společných prostorách obecních domů a přilehlých nemovitostech obecní vyhláškou? NE.	108
	b) Náleží takové opatření, jímž obec vlastně vstupuje do občanskoprávního vztahu existujícího mezi pronajímatelem a nájemcem, do samostatné působnosti obce? NE.	108
V	PŘEDMĚT NÁJMU	111
49	Je možné pronajmout nebytové prostory a parkovací místa jako věc hromadnou? ANO.	111
50	Lze pronajmout „ucelený komplex bytových a nebytových prostor“ jako věc hromadnou? ANO.	112
51	Lze považovat vymezení nebytových prostor v nájemní smlouvě za neurčité, aniž by bylo přihlédnuto k souvisejícím okolnostem (například ke skutečnosti, že po dobu osmi let nevznikl mezi účastníky rozpor při rozsahu užívání konkrétních nebytových prostor v souvislosti s jejich určením v nájemní smlouvě)? NE.	113
52	a) Lze garáž pokládat za příslušenství bytu? NE.	114
	b) Je garáž nebytovým prostorem? ANO.	114
53	Je pro posouzení určitosti vymezení předmětu nájmu v nájemní smlouvě podstatné povědomí smluvních stran o prostorách, které je nájemce oprávněn na základě nájemní smlouvy užívat? ANO.	115
54	Je pro posouzení, zda je určitý soubor místností bytem či nebytovým prostorem, rozhodující faktický způsob jejich užívání? NE.	115
55	a) Je nebytový prostor věcí ve smyslu občanského práva? NE.	116
	b) Může být nebytový prostor sám o sobě předmětem restituce podle rest. zák.? NE.	116
VI	NÁJEMNÉ	119
56	Může dojít ke konvalidaci nájemní smlouvy pozdějšími dodatky k neplatně uzavřené smlouvě, v nichž byla cena za nájem oddělena od ceny za pronajímatelem poskytované služby s ním související? NE.	119
57	Podléhá splatnost nájemného za užívání nebytových prostor jakékoliv obligatorní úpravě? NE.	120
58	Je možné dosáhnout změny ujednání o výši nájemného ve smlouvě o nájmu nebytových prostor nahrazením projevu vůle nesouhlasící smluvní strany soudním rozhodnutím? NE.	120

59	a) Je nájemce povinen platit pronajímateli dohodnuté nájemné, pokud předmět nájmu neužívá z důvodů, které nelze přičíst pronajímateli? ANO.	121
	b) Je nájemní smlouva smlouvou konsensuální a nikoliv reálnou? ANO.	121
60	Sledují smluvní strany hospodářský cíl úplatného užívání, je-li sjednáno nájemné ve výši 1 Kč za rok za užívání majetku v celkové hodnotě převyšující sto milionů korun? NE.	122
61	Jedná se o nedostatečné učení způsobu platby nájemného, není-li ve smlouvě sjednáno, zda bude nájemce platit nájemné na určený účet pronajímatele složením hotovosti či bezhotovostním převodem? NE.	123
62	Lze situaci, kdy účastník smlouvy nepřistoupí na návrh druhého účastníka smlouvy ohledně sjednání nové výše nájemného, považovat za postoj v rozporu s dobrými mravy? NE.	124
63	Je nájemní smlouva neplatná, bylo-li nájemné sjednáno pevnou částkou za jednotku plochy s tím, že v této částce je zahrnuta úhrada za energie a služby bez rozlišení částky představující nájemné a dalších částek představujících úhradu za energie a další služby? ANO, a to absolutně.	125
VII	PODNÁJEM	127
64	a) Může pronajímatel vázat svůj souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy na splnění určitých podmínek, a tím ovlivňovat její obsah? ANO.	127
	b) Nejsou-li podmínky pronajímatele splněny, může pronajímatel zasahovat do již uzavřené podnájemní smlouvy? NE, může pouze ukončit nájem.	127
	c) Jedná se o omluvitelný omyl, pokud se podnájemce bezdůvodně spoléhá na ujišťování pronajímatele, že výše podnájemného bude shodná s výší nájemného, ač si podnájemce mohl od podnájematele vyžádat smlouvu a s výší se seznámit? NE.	127
65	Zakládá podnájemní smlouva vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem? NE.	128
66	a) Může být souhlas pronajímatele s přenecháním nebytového prostoru do podnájmu na dobu určitou udělen kdykoli před sjednáním smlouvy o podnájmu? ANO.	129
	b) Může být souhlas pronajímatele s podnájemem obsažen v nájemní smlouvě? ANO.	129
	c) Je vyloučeno dodatečné udělení souhlasu pronajímatele k podnájmu? NE.	129

	d) Je podnájemní smlouva uzavřená bez souhlasu pronajímatele absolutně neplatná? NE, jedná se pouze o neplatnost relativní.	129
67	a) Lze osobu, které nájemce umožnil užívat pronajaté prostory, považovat za příjemce plnění od pronajímatele? NE.	131
	b) Zakládá skutečnost, že nájemce umožnil třetí osobě odlišné od nájemce provozovat svou činnost v prostorách, které si od pronajímatele pronajal nájemce, vztah mezi takovou třetí osobou a pronajímatelem? NE.	131
VIII	DOBA NÁJMU, SKONČENÍ A ZÁNİK NÁJMU	133
68	Lze podřídit účinnost výpovědi z nájmu nebytových prostor (jakožto výkonu vlastnického práva) správnímu dozoru ve formě souhlasu příslušného státního orgánu vyžadovaného zákonem o státní památkové péči v případě přemístění movité kulturní památky? NE.	133
69	a) Zanikl návrh na uzavření smlouvy pro uplynutí přiměřené doby (ve smyslu § 43b odst. 1 písm. b) obč. zák.), pokud mezi odesláním návrhu a doručením akceptace uplynuly bezmála dva měsíce? ANO.	137
	b) Je odstupné sjednané ve výši zcela se rovnající hodnotě plnění, jež měla odstupující strana poskytnout a za něž měla obdržet protiplnění, v souladu s dobrými mravy? NE.	137
70	Pokud pronajímatel využije svého práva vypovědět nájemní smlouvu pro neplacení nájmu nájemcem, může žádat po původním nájemci náhradu škody ve formě ušlého zisku ve výši rozdílu mezi původním nájemným a nájemným z nově sjednané nájemní smlouvy s jiným nájemcem? NE.	140
71	Je pro naplnění znaků „řádného doručení“ výpovědi rozhodující, zda se projev vůle dostane do sféry dispozice adresáta? ANO.	142
72	Je pro naplnění výpovědního důvodu dle § 9 odst. 3 písm. a) ZNPNP rozhodné, zda nájemci zanikla oprávnění k provozování všech činností, pro které si nebytový prostor najal? ANO.	143
73	a) Lze na smlouvu o nájmu sjednanou na dobu určitou 100 let nahlížet jako na smlouvu sjednanou na dobu neurčitou? ANO.	145
	b) Má smluvní ujednání o době trvání nájmu přesahující běžnou délku lidského života vliv na platnost celé smlouvy? NE.	145
74	Lze za rozvazovací podmínku nájemního vztahu podle okolností případu považovat i smluvní ujednání o tom, že platnost smlouvy o nájmu nebytových prostor zaniká v důsledku vzniku dluhu na nájemném? ANO.	146

75	Má pozdější rozhodnutí o odstranění stavby vliv na stav v době, kdy byla dána výpověď z nájmu nebytových prostor? NE.	147
76	Lze nájemní smlouvu uzavřenou na dobu 20 let kvalifikovat jako smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou? NE.	148
77	Může být výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor pronajímatelem z důvodu prodlení s placením nájemného posouzena jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy, jestliže účastníci smlouvy předtím dlouhodobě akceptovali takový způsob placení nájemného včetně doby jeho splatnosti, který se odlišoval od původního smluvního ujednání? ANO.	148
78	Může nájem nebytových prostor na dobu určitou skončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, i jinak než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v ZNPNP? ANO.	149
79	Může soud zrušit společný nájem nebytových prostor manžely (vzniklý z právních skutečností stanovených dřívějším zákonem) za analogického použití § 705 odst. 2 a 3 obč. zák.? ANO.	151
80	a) Může nájemce vypovědět nájemní smlouvu z důvodu § 9 odst. 3 písm. a) ZNPNP i tehdy, došlo-li k pozastavení provozování živnosti na žádost nájemce? ANO.	153
	b) Je možné, aby se takový právní úkon nájemce za určitých okolností přičil dobrým mravům? ANO.	153
81	Plyne z ujednání o tom, že po dobu prvních pěti let trvání nájmu nebytových prostor nelze ukončit nájemní vztah výpovědí, že se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou? NE.	155
82	Byla-li zrušena smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „ex tunc“, jsou zrušením kupní smlouvy odklizeny i právní účinky nájemní smlouvy, kterou uzavřel kupující ze zrušené smlouvy jako vlastník nemovitosti v době po převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale před zrušením smlouvy? ANO.	155
83	Lze v případě nájmu sjednaného na dobu určitou podle obč. zák. smluvně sjednat i možnost skončení nájmu výpovědí? ANO.	157
84	Má skutečnost, že po uzavření nájemní smlouvy mezi vydražitelem a příslušným subjektem došlo ke změně subjektu na straně pronajímatele, za následek zánik nájemního vztahu? NE.	158
IX	VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A OBNOVENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	161
85	Je pro řádné vyklizení pronajatých prostor zapotřebí rovněž jejich dobrovolné odevzdání oprávněné osobě (např. předáním klíčů)? ANO.	161

86	Je přípustná svémoc formou vyklizení v případě pokojného, avšak protiprávního stavu? NE.	162
87	Zakládá faktické vyklizení pronajatých nebytových prostor zánik nájemní smlouvy? NE.	163
88	a) Může pronajímatel po skončení nájmu nebytových prostor sjednaného na dobu určitou svémocně vyklidit předmětné prostory, když je toto vyklizení zachyceno v notářském zápisu a je provázáno uložením vyklizovaných věcí movitých? ANO.	163
	b) Je takové vyklizení možné označit za protiprávní nebo v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.? NE.	163
89	Uplatní se postup upravený v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. (podle něhož může pronajímatel zabránit obnovení nájemní smlouvy jen tehdy, podá-li v případě dalšího užívání věci návrh na vyklizení nemovitosti soudu do 30 dnů od skončení nájmu) v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou? NE.	164
90	a) Použije se ustanovení obč. zák. týkající se obnovení nájmu po uplynutí doby, na kterou byl sjednán (§ 676 odst. 2 obč. zák.), i v případě nájmu nebytových prostor? ANO.	166
	b) Považuje se za pokračující užívání nebytových prostor po uplynutí sjednané doby nájmu i jejich nevyklizení? ANO.	166
91	Lze prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. zabránit požadavku na vyklizení nebytových prostor a žalobu zamítnout, jestliže žalovanému od počátku nespověděl platný titul k užívání vyklizovaných místností? NE.	167
92	a) Odpovídá nájemce za vyklizení věcí podnájemce uložených ve vyklizované nemovitosti? ANO.	168
	b) Je pro výkon rozhodnutí o vyklizení nemovitosti zapotřebí zvláštního titulu proti podnájemci? NE.	168
X	ZMĚNY NA PŘEDMĚTU NÁJMU	171
93	Je nájemce oprávněn domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota nemovitosti, udělil-li pronajímatel ve smlouvě souhlas k provedení úprav na pronajaté věci s tím, že nájemce bude realizovat tyto úpravy na své náklady? NE.	171
94	a) Mohou být plněním bez právního důvodu i investice vynaložené na cizí věci? ANO.	172
	b) Spočívá neoprávněný prospěch v rozsahu vynaložených investic? NE, pouze v rozsahu, v němž se nemovitost provedenou investicí oproti předchozímu stavu zhodnotila.	172

- c) Posuzuje se zhodnocení k okamžiku, kdy k tomuto zhodnocení (zlepšení kvality či charakteru věci) došlo, tedy kdy se majetkový stav vlastníka zvýšil o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty věci? ANO. 172
- 95** Uplatní se ustanovení obč. zák. o změnách na pronajaté věci i při nájmu nebytových prostor? ANO. 174
- XI BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ** 177
- 96** a) Znamená skutečnost, že obch. zák. nemá vlastní úpravu bezdůvodného obohacení, že závazkový vztah vzniklý mezi tím, kdo se obohatil, a tím, na jehož úkor se takto obohatil, nemůže být svou povahou vztahem obchodním? NE. 177
- b) Použije se při řešení otázky promlčení práva na vydání bezdůvodného obohacení v obchodních vztazích především právní úprava obsažená v obč. zák.? ANO. 177
- 97** Vzniká na straně pronajímatele bezdůvodné obohacení, je-li ve smlouvě o nájmu nebytových prostor výše nájemného stanovena pevnou částkou za metr nebytových prostor a zjistí-li se provedeným dokazováním, že skutečná výměra pronajatých nebytových prostor je menší než výměra uvedená ve smlouvě? ANO. 178
- 98** Dochází v situaci, kdy pronajímatel bezdůvodně odmítne převzít od nájemce nebytové prostory, ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně nájemce? NE. 179
- 99** a) Jedná se o bezdůvodné obohacení pronajímatele, bylo-li v době uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi účastníky sjednáno nájemné vyšší než maximální regulované nájemné a platil-li nájemce takové nájemné pronajímateli? ANO. 180
- b) Docházelo i nadále k bezdůvodnému obohacování pronajímatele, přestože byla vydána vyhláška umožňující sjednání vyššího nájemného, avšak aniž by nová výše nájemného byla mezi účastníky smlouvy sjednána? ANO. 180
- 100** a) Určuje soud výši bezdůvodného obohacení záležejícího v užívání nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nebytových prostor a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen plnit podle nájemní smlouvy? ANO. 181
- b) Může výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy, bylo-li nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou? NE. 181

101	a) Stanoví se výše plnění, které je povinen vydat obohacený, jemuž vznikl prospěch užíváním nebytových prostor bez právního důvodu k bydlení, z hodnoty nájemného k bytu? ANO.	184
	b) Může být prospěch žalovaných, který jim vyplynul z výkonu uvedeného práva podle neplatné smlouvy o nájmu bytu, poměřován ztrátou druhého účastníka, tj. jakýmkoliv prospěchem, jehož žalobce mohl jako vlastník při nakládání s věcí teoreticky dosáhnout od jiné osoby, nebýt neplatné smlouvy? NE.	184
	c) Je faktický způsob užívání věci bez právního důvodu rozhodující pro určení výše náhrady odpovídající bezdůvodnému obohacení? ANO.	184
XII	DANĚ	187
102	Lze po dobu trvání nájmu zvyšovat dohodnuté nájemné o rozdíl mezi zákonnou sazbou DPH v době uzavření smlouvy a sazbou (zvýšenou) v době placení nájemného, jestliže smlouva o nájmu nebytových prostor neobsahuje ujednání o změně výše sjednaného nájemného při změně zákonné sazby DPH a zároveň nedošlo k dohodě mezi účastníky o změně výše nájemného? NE.	187
103	a) Lze daňovou účinnost fakticky vynaloženého nákladu, jakož i zdanitelnost dosažených příjmů opírat pouze o soukromoprávní hodnocení platnosti smlouvy? NE.	188
	b) Lze za příjmy z pronájmu nebytových prostor podle § 9 ZDP pro daňové účely považovat veškeré příjmy, které byly za užívání nebytových prostor obdrženy, pokud objektivně mohly být přijaty jako protihodnota za užívání či oprávnění užívat předmětné prostory? ANO.	188
	c) Pokud daňové subjekty, které na základě absolutně neplatné nájemní smlouvy na jedné straně dosáhly příjmů (jež lze pro daňové účely podřadit pod příjmy z pronájmu) a na druhé straně uplatnily daňově uznatelné náklady, nereflktují soukromoprávní důsledky neplatnosti smlouvy (tj. jednají tak, jakoby tato smlouva byla bezvadná), má neplatnost smlouvy na zdanitelnost dosažených příjmů a daňovou uznatelnost uplatněných nákladů nějaký vliv? NE.	188
XIII	ŘÍZENÍ VE VĚCECH NEBYTOVÝCH PROSTOR	197
104	Lze se úspěšně domáhat určení existence (splatné) pohledávky z titulu dlužného nájemného, ačkoli mohla být bez dalšího podána žaloba na plnění (zaplacení této pohledávky)? NE.	197

- 105** Může soud zamítnout žalobu, jestliže lze na základě zjištěného skutkového stavu žalobci přiznat plnění, kterého se domáhá, byť z jiného právního důvodu, než na základě kterého žalobce svůj nárok po právní stránce kvalifikoval? NE. 198
- 106** Jedná se o spor mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, přenechá-li podnikatel podle nájemní smlouvy nebytové prostory, které dočasně nepotřebuje, jinému podnikateli za účelem jeho podnikání? ANO. 199
- XIV OSTATNÍ JUDIKATURA K NÁJMU
A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR** 201
- 107** a) Je nájemní vztah k nebytovému prostoru mezi podnikateli vždy vztahem občanskoprávním a nikoliv obchodněprávním? NE. 201
- b) Je z hlediska ustanovení § 261 odst. 6 obch. zák. zapotřebí považovat za smluvní typ upravený obč. zák. rovněž smlouvu o nájmu nebytových prostor? ANO. 201
- c) Pokud se smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi podnikateli týkala jejich podnikatelské činnosti (§ 261 odst. 1 obch. zák.), je tzv. kombinovaným obchodem podle § 261 odst. 6 obch. zák.? ANO. 201
- d) Platí tedy, že týkala-li se smlouva o nájmu nebytových prostor – s přihlédnutím ke všem okolnostem jejího uzavření – podnikatelské činnosti smluvních stran (§ 261 odst. 1 obch. zák.), podléhá co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu ZPNP; ve všem ostatním, včetně možnosti dohodnout si sazbu úroků z prodlení, platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obch. zák.? ANO. 201
- e) Podmiňuje-li ustanovení § 261 odst. 1 obch. zák. podřazení závazkového vztahu režimu obch. zák. skutečností, že se týká podnikatelské činnosti jeho subjektů, znamená to, že podstatou vztahu musí být výhradně podnikatelská činnost vymezená předmětem podnikání jeho subjektů podle obchodního rejstříku? NE. Ze slovního spojení „týkající se“ vyplývá, že nejde jen o závazky, jimiž se bezprostředně realizuje zapsaný předmět podnikání podnikatelů, nýbrž i o závazky, které s jejich podnikáním souvisejí. 201
- f) Může být pronájem nebytových prostor podnikáním ve smyslu § 2 odst. 1 obch. zák.? ANO. 201
- 108** a) Mohou k témuž předmětu užívání existovat zároveň právo nájmu a právo odpovídající věcnému břemeni? NE. 205

	b) Může se stát platně uzavřená smlouva neplatnou v důsledku později nastalé skutečnosti (nejde-li o tzv. relativní neplatnost)? NE.	205
109	Vede okolnost, že nájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem, k závěru, že v souvislosti s nájmem nebytových prostor je vyloučeno použití obecných ustanovení obč. zák. a obecných ustanovení obč. zák. o nájemní smlouvě? NE.	206
110	Lze uzavřít smlouvu se zpětnou účinností? ANO.	207
111	Použije se ustanovení § 267 obč. zák. odst. 1 o relativní neplatnosti při posuzování smlouvy o nájmu nebytových prostor, ve které chybí ujednání o způsobu platby nájemného, jakožto zákonem požadované náležitosti? NE.	208
112	Lze považovat smlouvu o nájmu nebytových prostor za uzavřenou v souvislosti s podnikatelskou činností pronajímatele, neměl-li pronajímatel zapsán jako předmět podnikání nájem nebytových prostor? NE.	210
113	Použije se při posuzování promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení z neplatné nájemní smlouvy uzavřené mezi podnikatelem při jeho podnikání a samosprávnou územní jednotkou úprava obsažená v obč. zák., nejde-li o zabezpečování veřejných potřeb? NE, použije se obč. zák.	210
114	Požívají sklepní prostory hotelu stejné ochrany ve smyslu § 249a odst. 2 dřív. tr. zák. jako nebytové prostory? ANO.	212
115	Promlčuje se nárok nájemce, aby mu pronajímatel vrátil po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, ve lhůtě počítané podle § 101 obč. zák.? ANO.	213
116	Lze se v případech, na které dopadá ZNPNP, domáhat uspokojení nároků dle obecné právní úpravy obč. zák.? NE.	214
XV	DALŠÍ DŮLEŽITÁ SOUVISEJÍCÍ JUDIKATURA	215
117	a) Je třeba nový právní názor zaujatý v důsledku relevantní změny judikatury aplikovat ve všech již probíhajících řízeních? ANO. ...	215
	b) Existují z tohoto pravidla výjimky? ANO.	215
118	a) Mohou strany smlouvy na základě vzájemné dohody písemnou smlouvu změnit i přepsáním (úpravou) některých údajů na původní listině? ANO.	217
	b) Musí tuto upravenou smlouvu znovu podepisovat? NE.	217
	c) Dojde tímto postupem k uzavření nové smlouvy? ANO.	217
119	Za jakých podmínek může dojít ke změně judikatury a k aplikaci závěrů nové judikatury na staré případy?	219
120	Lze upřesnit nejasnou smlouvu dodatkem? ANO.	226

- 121** a) Jsou názory Nejvyššího soudu „ex lege“ právně závazné i v jiných právních věcech? NE. 230
- b) Je nezbytné, aby soudy nižších stupňů reflektovaly judikatorní posun ve své rozhodovací praxi, došlo-li v soudní rozhodovací praxi při řešení určité materie k ustálení určitého právního názoru? ANO. 230
- 122** a) Dojde k zániku závazku ze smlouvy zničením jejího hmotného substrátu (např. úmyslným spálením)? NE. 232
- b) Může být písemně uzavřená smlouva změněna nebo zrušena pouze písemně? ANO. 232
- 123** Lze zpětně změnit výši již zaplaceného nájemného? NE. 233
- 124** Lze úspěšně argumentovat názorem Nejvyššího soudu, který je již překonán konstantní rozhodovací praxí, nebyla-li v době uzavření smlouvy judikatura v konkrétní věci ustálena? NE. 234
- 125** a) Není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak, ruší se od počátku smlouva odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 obč. zák.? ANO. 235
- b) Má takové odstoupení účinky vůči třetím osobám? NE. 235
- 126** Je soud povinen přihlížet k absolutní neplatnosti právního úkonu z úřední povinnosti? Pouze za určitých podmínek. 241
- 127** a) Působí skutečnost, že identifikace předmětu nájmu byla provedena v listině vyhotovené s více než měsíčním zpožděním než samotná smlouva, neplatnost takové nájemní smlouvy? ANO. 243
- b) Stíhá sankce absolutní neplatnosti písemný právní úkon (ač tato forma nebyla povinná), není-li dodržen požadavek určitosti předmětu nájmu? ANO. 243
- 128** Je splněna náležitost písemného právního úkonu – podpisu jednající osoby, pokud je podpis umístěn v záhlaví dokumentu a nikoliv na konci textu? ANO. 244
- 129** Lze uzavřít smlouvu se zpětnou účinností? NE. 245
- 130** Je nutné vykládat smlouvu prioritně způsobem nezakládajícím její neplatnost? ANO. 246
- 131** Znamená každé porušení zákona v soukromoprávní sféře absolutní neplatnost daného právního úkonu? NE. 251
- 132** Je možné posoudit smlouvu, na základě které byl sjednán „bezplatný nájem“ nemovitosti, jako smlouvu o výpůjčce ve smyslu § 659 obč. zák.? ANO. 253
- 133** Lze ve vztahu k absolutní neplatnosti právního úkonu uvažovat o výkonu práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.? NE. 254

134	Působí absence podpisů smluvních stran na přílohách smlouvy neplatnost takové smlouvy? NE.	256
135	Lze vůli vtělenou do nabídky smlouvy považovat za neurčitou či nesrozumitelnou, přestože je výkladem objektivně pochopitelná (tj. může-li typický účastník tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat)? NE.	256

VYBRANÁ USTANOVENÍ NĚKTERÝCH SOUVISEJÍCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	259
Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění	259
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 18. 10. 2005	264
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 30. 12. 2002	264
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 2. 12. 1999	265
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 19. 12. 1991	265
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 23. 6. 1991	266
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 4. 1. 1991	266
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 31. 10. 1990	267
Vybraná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník	267
Vybraná ustanovení zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník	280
Vybraná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	283
Vybraná ustanovení ústavního zákona č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky	283
Vybraná ustanovení usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky	286
Vybraná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád	287
Vybraná ustanovení zákona č. 427/1990 Sb. o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby	292
Vybraná ustanovení zákona č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd	293
Vybraná ustanovení zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	293

Vybraná ustanovení zákona č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích	294
Vybraná ustanovení zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů	295
Vybraná ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (ve znění zákona ČNR č. 425/1990 Sb.)	297

PŘEDMLUVA

Tato publikace je uceleným souborem tematicky zaměřené judikatury vztahující se k nájmu a podnájmu nebytových prostor. Namísto klasického způsobu publikace/citace judikatury, kdy je zdůrazňována „právní věta“, jsme zvolili částečně odlišný přístup, který maximalizuje praktičnost díla pro běžného uživatele. Každé shrnutí judikátu je uvedeno otázkou, na kterou rozhodnutí odpovídá, uvádí velice stručnou odpověď (často ANO/NE) a dále uvádí stěžejní část odůvodnění a odkaz na související ustanovení zákona. Je-li to důvodné, uvádíme v jednotlivých případech také další rozhodnutí, která odpovídají shodně či opačně na stejnou otázku. Veškeré otázky zodpovězené v této knize jsou uvedeny v obsahu publikace, který naleznete v úvodní části knihy.

Naším hlavním cílem bylo ve výše popsané formě shromáždit, přehledným způsobem zpracovat a kategorizovat soudní rozhodnutí vztahující se k nájmu a podnájmu nebytových prostor tak, aby mohla být publikace užívána především v každodenní praxi.

V této souvislosti jsme rozhodnutí rozdělili do 15 kapitol, v rámci kterých jsou chronologicky řazena od nejnovějších po nejstarší.

I přes změny v související právní úpravě obsahuje tato publikace rovněž soudní rozhodnutí vycházející z již neúčinných znění dotčených zákonů, neboť i taková rozhodnutí mají zásadní význam pro současnou praxi.

Součástí publikace je rovněž citace vybraných ustanovení některých souvisejících právních předpisů ve zněních zmiňovaných ve zpracovaných rozhodnutích.

Knihy zachycuje stav ke dni 31. ledna 2012.

SEZNAM ZKRATEK

č. j.	– číslo jednací
dřív.	– dřívější
dřív. staveb. zák.	– zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
dřív. spr. ř.	– zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád)
dřív. tr. zák.	– zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon
hosp. zák.	– zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
LZPS	– usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
MěNV	– městský národní výbor
násl.	– následující, následujících
obch. zák.	– zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
ObNV	– obecní národní výbor
o. s. ř.	– zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
obč. zák.	– zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
popř.	– popřípadě
rest. zák.	– zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
sp. zn.	– spisová značka
spr. ř.	– zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
s. ř. s.	– zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
staveb. zák.	– zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
tr. ř.	– zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)
tzv.	– takzvaný
Ústava ČR	– ústavní zákon č. 1/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb., 300/2000 Sb., 448/2001 Sb., 395/2001 Sb., 515/2002 Sb. a 319/2009 Sb., Ústava České republiky

- Vyhláška č. 82/1976 Sb.** – vyhláška č. 82/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zrušena vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- zák. o daních z příjmů** – zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- zák. o obcích** – zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem fyzické osoby** – zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby
- zák. o státní památkové péči** – zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (ve znění zákona ČNR č. 425/1990 Sb.)
- zák. o zmírnění následků některých majetkových křivd** – zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
- ZDP** – zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- ZPNP** – zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- ZVB** – zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

SEZNAM REJSTŘÍKŮ A DRUHY PROJEDNÁVANÝCH VĚCÍ

Věci došlé soudu se podle druhu zapisují do jednotlivých rejstříků. Každý rejstřík má své označení, které tvoří část spisové značky příslušného soudu. Věci zapsané do každého rejstříku se v kalendářním roce číslují vždy od jedničky. Níže uvádíme rejstříky obsažené ve spisových značkách rozhodnutí uvedených v této knize.

a) Vybrané rejstříky Ústavního soudu České republiky

Pl. ÚS – rozhodnutí pléna Ústavního soudu

S. ÚS – rozhodnutí senátu Ústavního soudu, s údajem o příslušném senátu (I. ÚS, II. ÚS, III. ÚS nebo IV. ÚS)

b) Vybrané rejstříky Nejvyššího soudu České republiky

Cdo – dovolání proti pravomocným rozhodnutím odvolacích soudů ve věcech občanskoprávních a obchodních

Cpjn – stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia k výkladu zákona a jiných právních předpisů

Cz – stížnost pro porušení zákona v občanskoprávních věcech (historický, nově došlé věci se do tohoto rejstříku již nezapisují)

Tdo – dovolání proti pravomocným rozhodnutím soudů druhého stupně ve věcech trestních

Cdon – dovolání proti pravomocným rozhodnutím odvolacích soudů ve věcech občanskoprávních (historický, nově došlé věci se do tohoto rejstříku již nezapisují)

Odon – dovolání proti pravomocným rozhodnutím odvolacích soudů ve věcech obchodních (historický, nově došlé věci se do tohoto rejstříku již nezapisují)

Odo – dovolání proti pravomocným rozhodnutím odvolacích soudů ve věcech obchodních (historický, nově došlé věci se do tohoto rejstříku již nezapisují)

c) Vybrané rejstříky Nejvyššího správního soudu České republiky

Afs – řízení o kasačních stížnostech ve věcech daní, poplatků, cel, účetnictví, ochrany zahraničních investic, cen, cenných papírů, kolektivního investování, penzijních fondů a penzijního připojištění, pojišťovnictví, ochrany hospodářské soutěže a veřejných zakázek, puncovníctví a loterií a jiných podobných her

As – řízení o kasačních stížnostech o ostatních věcech

d) Vybrané rejstříky vrchních soudů

- Cmo – odvolání proti rozhodnutím krajských soudů v obchodních věcech
- Co – odvolání proti rozhodnutím krajských soudů ve věcech občanskoprávních

e) Vybrané rejstříky krajských soudů

- Ca – žaloba nebo opravný prostředek k přezkoumání zákonnosti rozhodnutí orgánů veřejné správy
- Co – odvolání proti rozhodnutím okresních soudů ve věcech občanskoprávních

Kategorizace rozhodnutí Nejvyššího soudu

Kategorie rozhodnutí¹ označující význam otázky, kterou dané rozhodnutí řeší:

- A** – rozhodnutí navržená k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Tato rozhodnutí jsou rozesílána k připomínkám vybraným institucím (např. ústřední orgány státní správy, soudy, Nejvyšší státní zastupitelství, právnické fakulty, profesní komory) a poté projednána na zasedání příslušného kolegia Nejvyššího soudu. Není-li rozhodnutí k publikaci schváleno, přeřadí se do nižší kategorie.
- B** – významná rozhodnutí nezařazená do skupiny A.
- C** – ostatní rozhodnutí řešící hmotněprávní otázku, pokud nepatří do skupin A nebo B.
- D** – věci výkonu rozhodnutí a ostatní rozhodnutí řešící procesní problematiku, nepatří-li do skupin A nebo B.
- E** – u Občanskoprávního a Obchodního kolegia jednoduchá procesní rozhodnutí (např. zastavení dovolacího řízení, odmítnutí dovolání, odklad vykonatelnosti). U Trestního kolegia rozhodnutí, jimiž se nerozhoduje ve věci samé (např. rozhodnutí o vazbě, opravné usnesení).
- EU** – rozhodnutí, ve kterých Nejvyšší soud České republiky aplikoval právo Evropské unie.

1 Srov. http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/ns_web.nsf/Edit/Napoveda.

POJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Dle § 118 odst. 1 obč. zák. mohou být předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouští, rovněž práva nebo jiné majetkové hodnoty. Dle odst. 2 téhož ustanovení mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory.

Z výše uvedeného lze dovodit, že nebytové prostory nejsou věci v právním smyslu. Tato skutečnost však nijak nebrání tomu, aby byl nebytový prostor předmětem vlastnictví (viz § 125 odst. 1 obč. zák.) a aby s ním jako takovým mohlo být ve smyslu § 123 obč. zák. nakládáno, neboť předmětem vlastnictví nemusí být vždy pouze věc v právním smyslu.²

Dle ustanovení § 720 obč. zák. je nájem a podnájem nebytových prostor upraven zvláštním zákonem. Tímto zvláštním zákonem je ZNPNP, přičemž občanský zákoník se na nájem a podnájem nebytových prostor použije pouze v případě, neobsahuje-li ZNPNP zvláštní úpravu. Týká-li se smlouva o nájmu nebytových prostor – s přihlédnutím ke všem okolnostem jejího uzavření – podnikatelské činnosti smluvních stran, podléhá co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu ZNPNP, ve všem ostatním však platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obč. zák.³

Pojem nebytových prostor je vymezen ustanovením § 1 ZNPNP, podle kterého se za nebytové prostory považují:

- a) místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov;
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Totéž ustanovení zároveň uvádí, že nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy.

Další zákonná definice nebytových prostor je obsažena v ZVB, podle jehož § 2 písm. c) je nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory podle ZVB nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

2 Srov. otázka č. 55 – Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 1995, sp. zn. 3 Cdo 317/93.

3 Srov. otázka č. 107 – Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010.

Pro určení, zda je konkrétní prostor nebytovým prostorem, je tedy rozhodující účel, ke kterému jej lze užívat. Tento účel je vymezen zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu (viz § 126 staveb. zák.). Jelikož jde o výčet demonstrativní, není vyloučeno, aby byl účel užívání prokázán i jinou právní skutečností.

Z hlediska právní povahy jsou tedy nebytové prostory samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, přičemž typickými občanskoprávními vztahy souvisejícími s nebytovými prostory jsou vlastnictví, nájem a podnájem.

VZNIK A EXISTENCE NÁJMU, NÁJEMNÍ SMLOUVA

- 1** Je platná smlouva o nájmu nebytových prostor, kterou za nájemce uzavřela nezmocněná osoba, začal-li nájemce nebytové prostory podle smlouvy užívat 16 dnů po jejím uzavření? **ANO**

26 Cdo 1188/2010

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 29. 06. 2010

Kategorie: C

§ 31, § 32, § 33, § 40 obč. zák.

Z odůvodnění:

Podle § 40 odst. 1 obč. zák. nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je neplatný.

Podle § 40 odst. 3 obč. zák. písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednající osobou.

Podle § 31 odst. 1 a 4 obč. zák. při právním úkonu je možné dát se zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou. Zmocnitel udělí za tímto účelem plnou moc zmocněnci, v níž musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění. Je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně.

Podle § 32 odst. 1 obč. zák. nevyplývá-li z právního úkonu, že někdo jedná za jiného, platí, že jedná vlastním jménem.

Podle § 32 odst. 2 obč. zák. jedná-li zmocněnec jménem zmocnitelů v mezích oprávnění zastupovat, vzniknou práva a povinnosti přímo zmocniteli. Pokyny dané zmocněnci, které nevyplývají z plné moci, nemají vliv na právní účinky jednání, ledaže by byly známé osobám, vůči kterým zmocněnec jednal.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že ze smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy (srov. kapitola VIII. stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, Cpnj 38/98, uveřejněného pod č. 44 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek z roku 2000). Nejvyšší soud uvedl také v rozsudku ze dne 20. 12. 1995, sp. zn. Odon 28/95, uveřejněném v časopise Právní rozhledy č. 3/1996, že zákon nevyžaduje, aby

originál písemné plné moci byl zmocněncem třetím osobám, s nimiž jedná, předložen. Z jednání zmocněnce vzniknou práva a povinnosti zmocniteli v případě, že zmocněnec jedná za zmocnitele v mezích plné moci, která objektivně existuje.

Otázku, zda ze smlouvy je patrné, že byla uzavřena jménem účastníka jeho zmocněncem, je třeba zodpovědět za použití pravidel pro výklad právních úkonů. Zjišťuje-li soud obsah smlouvy, a to i za pomoci výkladových pravidel, jde o skutkové zjištění (srovnej odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1548/97, uveřejněného pod č. 73 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek ročník 2000, dále např. rozsudek ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1145/99, rozsudek z 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99, usnesení ze dne 25. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1682/2003, a ze dne 6. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 728/2004). Právní úkony vyjádřené slovy (kterým je i písemná smlouva o nájmu nebytových prostor) je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). Při výkladu právního úkonu lze na vůli toho, kdo úkon učinil, usuzovat také s přihlédnutím k následnému chování smluvních stran (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. 1 Odon 95/97, uveřejněné v časopise Soudní judikatura, ročník 1998, sešit 5, pod č. 38).

V záhlaví nájemní smlouvy z 15. 10. 1992 je jako smluvní strana – nájemce označen žalovaný a pod textem smlouvy je datum 15. 10. 1992, razítko žalovaného, pod nímž se nachází slova „za nájemce“, vedle je razítko žalobkyně, pod nímž se nachází slova „za pronajímatele“, přičemž nad textem za nájemce se nachází podpis G. V celém textu smlouvy není o osobě tohoto jména žádná zmínka. I když by pro závěr, že osoba G. je zástupcem žalovaného, svědčila slova za nájemce, nelze přehlédnout, že oprávnění jednat jménem žalovaného odvozoval R. G. ze smlouvy o sdružení (konsorciu) z 1. 7. 1991.

V části III. bod 5. této smlouvy bylo ujednáno, že „každý ze společníků je oprávněn k právním úkonům souvisejícím s činností konsorcia a jednáním se třetími osobami jménem druhého společníka. Z takových úkonů jsou oba společníci oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně“.

Konsorcium jako sdružení osob k provedení jednoho nebo více obchodních případů na společný účet bylo upraveno v § 106za – 106zc a § 360a hospodářského zákoníku: takto založené sdružení nebylo právnickou osobou a citovaná část III. bod 5. nájemní smlouvy z 15. 10. 1992 odpovídala § 106zb hospodářského zákoníku, který stanovil, že je-li účastník činný také z příkazu a jménem ostatních společníků nebo jednali-li všichni účastníci společně nebo společným zmocněncem, je každý z účastníků oprávněn a zavázán solidárně. Protože smlouva o vytvoření konsorcia byla uzavřena před 1. 1. 1992 a konsorcium bylo založeno k podnikatelské činnosti, je

podle § 763 obch. zák. nutno posuzovat vztahy mezi společníky podle § 160za a násl. hospodářského zákoníku (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 20. 5. 1998, sp. zn. 2 Odon 142/97). Nájemní smlouva z 15. 10. 1992 o konsorciu, vytvořeného žalovaným a R. G., nic neuvádí. Vzhledem k tomu nelze i s přihlédnutím k tomu, že žalovaný začal nebytové prostory od listopadu 1992 užívat a sám uzavřel 23. 2. 1993 dodatek k nájemní smlouvě, ani výkladem dovodit, že z nájemní smlouvy je zřejmé, že R. G. uzavřel nájemní smlouvu jako zástupce žalovaného.

Nicméně skutečnost, že žalovaný od listopadu 1992, tedy za 16 dnů po uzavření smlouvy, začal nebytové prostory užívat k účelu ve smlouvě sjednanému, je významná pro aplikaci § 33 odst. 2 obč. zák. Žalovaný tak bez zbytečného odkladu schválil nájemní smlouvu, kterou za něj R. G. bez plné moci uzavřel, a byl tak nájemní smlouvou (včetně dodatku z 23. 2. 1993) vázán. Dodatečné schválení (ratihabice) znamená, že vznikly stejné právní účinky, jako kdyby nájemní smlouva byla uzavřena zmocněncem R. G. oprávněným jednat na základě plné moci.

2 Způsobuje vada v označení osoby, která je účastníkem nájemní smlouvy, sama o sobě neplatnost takové smlouvy, lze-li ji odstranit za pomoci výkladu právního úkonu? NE

26 Cdo 1194/2008 (proti usnesení podána ústavní stížnost, která byla odmítnuta – viz II. ÚS 1070/2010, shodně s usnesením 2 Cdo 386/96, 21 Cdo 315/2002)

Nejvyšší soud České republiky, usnesení ze dne 16. 02. 2010

Kategorie: C

§ 39 odst. 2 obč. zák.

§ 3 odst. 2 ZNP

Z odůvodnění:

Pokud dovolatel odkazuje na jím označená rozhodnutí Nejvyššího soudu, je třeba uvést, že jak z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdo 386/96, tak i z jeho rozsudku ze dne 22. 1. 2002, sp. zn. 21 Cdo 315/2002, uveřejněného pod č. 55 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ročník 2002, vyplývá, že vada v označení osoby, která je účastníkem smlouvy, nezpůsobuje sama o sobě neplatnost této smlouvy, lze-li ji odstranit za pomoci výkladu právního úkonu (§ 35 odst. 2 obč. zák.).

3 Je k platnosti nájemní smlouvy k nebytovým prostorům jakožto právního úkonu týkajícího se společné věci dostačující projev vůle jednoho spoluvlastníka? ANO

28 Cdo 5379/2007 (srov. 28 Cdo 4178/2009)

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 01. 07. 2008

Kategorie: D

§ 139 obč. zák.

Z odůvodnění:

Podle § 139 odst. 1 obč. zák. z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Občanský zákoník pojem právních úkonů týkajících se společné věci blíže nevymezuje. Lze jej kvantitativně považovat za širší pojem než hospodaření se společnou věcí (§ 139 odst. 2, 3 obč. zák.). Jedná se tak prakticky o veškeré právní úkony vztahující se ke společné věci, ať již se vyznačující pravidelností či výjimečností, okrajovým významem či výrazným dopadem do právního postavení spoluvlastníků.

V posuzovaném případě k platnosti smlouvy jakožto právního úkonu týkajícího se společné věci je dostačující projev vůle jednoho spoluvlastníka. Okolnost, že druhý spoluvlastník předmětné nemovitosti smlouvu nepodepsal, tedy nezpůsobuje její neplatnost, jak správně uzavřely soudy obou stupňů.

4 a) Musí smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřená dle obch. zák. obsahovat výslovně datum, od kterého má být předmět nájmu pronajat? NE. Postačí určení předmětu plnění a doby plnění alespoň obecným způsobem.

b) Musí taková smlouva obsahovat náležitosti dle § 3 ZNPNP? NE

32 Odo 711/2005

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 27. 06. 2007

Kategorie: C

§ 3 odst. 3 ZNPNP

§ 289 odst. 1 obch. zák.

Z odůvodnění:

K otázce platnosti smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor ze dne 15. 7. 1994 dovolací soud dovozuje, že je třeba souhlasit s námitkou

dovolatele, že předmětná smlouva nemusí obsahovat výslovně datum, od kdy má být předmět nájmu pronajat, neboť ve smyslu základního ustanovení § 289 odst. 1 obč. zák. postačí určení předmětu plnění (a navazující doby plnění) alespoň obecným způsobem. Není tedy třeba, aby v této smlouvě byly náležitosti, předepsané v § 3 odst. 3 ZNPNP.

5 Může být pronajímatelem i osoba odlišná od vlastníka, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona? ANO

28 Cdo 1446/2007 (shodně 29 Odo 1145/2006)

Nejvyšší soud České republiky, usnesení ze dne 30. 05. 2007

Kategorie: E

Z odůvodnění:

Namítá-li dovolatelka, že soud „žalobci přisoudil právo odpovídající vlastnickému právu“, polemizuje s názorem, na němž napadené rozhodnutí nespočívá, neboť závěry soudů obou stupňů o oprávněnosti žalobce uzavřít se žalovanou smlouvu o nájmu nebytových prostor nejsou (primárně) založeny na závěru, že žalobci svědčí vlastnické právo k nemovitosti, v níž se nalézají předmětné prostory. Přitom je nepochybné, že pronajímatelem může být i osoba od vlastníka odlišná, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona (srov. Švestka J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006, str. 1172).

6 Je absolutně neplatná nájemní smlouva, byla-li k témuž předmětu nájmu uzavřena platná nájemní smlouva, která je stále účinná? ANO

28 Cdo 2034/2002 (shodně 30 Cdo 3109/2005, 28 Cdo 2789/2007)

Nejvyšší soud České republiky, usnesení ze dne 17. 06. 2004

Kategorie: E

§ 37 odst. 2 obč. zák.

§ 6 ZNPNP

Z odůvodnění:

Podle odvolacího soudu za trvání nájemního vztahu společnosti P. M. P., spol. s r. o. ke všem nebytovým prostorům v domě žalobců, jak byl založen

smlouvou ze dne 15. 11. 1993, nemohla být platně sjednána k žádné části těchto prostor duplicitní nájemní smlouva. Dále vyslovil, že dodatek č. 3 ke smlouvě ze dne 15. 11. 1993 neruší, ani nijak neomezuje touto smlouvou navázaný nájemní vztah, naopak z ujednání o změně výše nájemného je zjevná vůle účastníků k jeho dalšímu trvání. Zaujal názor, že smlouva sjednaná mezi P. M. P., spol. s r. o. a žalovanou dne 10. 12. 1996 je absolutně neplatná pro právní nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák., když předmět nájmu nebyl právně volný. Dále vyslovil, že za smlouvu podnájemní ji považovat nelze, neboť P. M. P., spol. s r. o. nejednala při jejím uzavírání jako nájemkyně nebytových prostor svým jménem, ale na základě plné moci jako zástupce žalobců (§ 31 obč. zák.). Dospěl k závěru, že žalované tak od počátku nespověděl právní důvod k užívání předmětných nebytových prostor.

Jak je patrné z obsahu odůvodnění odvolacího soudu, posouzení důvodnosti žaloby bylo závislé na zjištění, zda svědčí žalované platný právní titul k užívání předmětných prostor. Z nesporných skutkových zjištění učiněných již soudem prvního stupně, z nichž odvolací soud vycházel, vyplývá přitom dostatečně srozumitelný právní závěr odvolacího soudu, podle něhož smlouva sjednaná mezi P. M. P., spol. s r. o. v zastoupení žalobců a žalovanou je absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. pro právní nemožnost plnění. Dovolací soud se ztotožňuje i s právními závěry odvolacího soudu o tom, že za této situace tak žalované od počátku nespověděl právní důvod k užívání předmětných nebytových prostor. Lze rovněž přisvědčit odvolacímu soudu, pokud dospěl k závěru, že za trvání nájemního vztahu mezi žalobci a P. M. P., spol. s r. o. založeného smlouvou ze dne 15. 11. 1993 nemohla být platně sjednána k žádné části těchto prostor duplicitní nájemní smlouva.

7 a) Způsobuje sama okolnost, že pronajímané prostory nejsou ve stavu popsaném ve smlouvě, absolutní neplatnost nájemní smlouvy? NE

b) Má na platnost smlouvy o nájmu vliv zjištění, zda nájemce předmět nájmu užíval? NE

25 Cdo 1569/2001 (shodně 26 Cdo 3955/2008, 28 Cdo 2170/2009)

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 30. 07. 2003

Kategorie: C

§ 37 odst. 2, § 39, § 40a, § 49a, § 665 odst.2, § 673, § 674, § 675, § 679 obč. zák.

§ 3 odst. 3 ZNP

Z odůvodnění:

Účastníci uzavřeli dne 30. 1. 1997 nájemní smlouvu, jíž se žalobce zavázal přenechat žalovanému k užívání nebytové prostory v J. ulici č. p. 71 v P. (dvě místnosti s příslušenstvím) na dobu určitou do 31. 1. 1998. Byla sjednána tříměsíční výpovědní doba, počínající dnem následujícím ode dne doručení výpovědi, a nájemné ve výši 2 000 Kč/m²/rok, tj. 80 000 Kč za celý pronajatý prostor ročně s tím, že při opožděné platbě nájemného a služeb byl sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Ve smlouvě bylo uvedeno, že pronajaté prostory jsou v řádném a užitelném stavu pro sjednaný účel nájmu (kanceláře a zázemí) a nájemce se zavazuje udržovat je v tomto stavu řádnou péčí po dobu trvání nájmu. Pro případ, že nebytové prostory nebudou předány zpět pronajímateli v řádném stavu, byla sjednána smluvní pokuta ve výši 15 000 Kč. Dne 18. 2. 1997 byly předmětné nebytové prostory žalovanému předány, o čemž byl pořízen zápis, v němž byl technický stav prostor označen jako špatný s nutnou rekonstrukcí.

Žalovaný uznal, že nájemné neplatil, tvrdil však, že pronajaté prostory neužíval, neboť nebyly způsobilé k užívání ke smluvenému účelu a vyžadovaly rekonstrukci.

Je-li předmět nájmu zčásti nebo zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání, popř. neodpovídá-li stavu popsánému ve smlouvě, má nájemce – vedle možnosti věc od pronajímatele v tomto stavu nepřevzít – i jiné právní prostředky ke zjednání nápravy.

Neplatnost podle § 37 odst. 2 obč. zák. (je –li předmětem právního úkonu plnění nemožné) předpokládá, že jde o počáteční, objektivní a trvalou nemožnost plnění, a to buď právní, nebo fyzickou.

Jestliže je plnění fakticky i právně možné, jiná než smluvená vlastnost či stav předmětu plnění nemá sama o sobě za následek absolutní neplatnost právního úkonu, a to ani podle ust. § 39 obč. zák., podle něž je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům. Obsah ani účel smlouvy účastníků o nájmu nebytových prostor zákonu neodporuje a ani jej neobchází.

Smlouva je svým obsahem realizací práva žalobkyně pronajmout nebytové prostory ve svém vlastnictví v souladu se ZNPNP, ve znění účinném ke dni 30. 1. 1997 (z hlediska tohoto zákona smlouva obsahuje všechny náležitosti, které jsou vyžadovány v § 3 odst. 3 tohoto zákona, a je sepsána v požadované písemné formě) a jako dvoustranný právní úkon není v rozporu s dobrými mravy.

Důvodem absolutní neplatnosti předmětné smlouvy pro rozpor s dobrými mravy není ani tvrzení dovolatele, že byl uveden v omyl, neboť úpravu právních následků pro případ, že právní úkon byl učiněn v omylu, obsahuje ustanovení § 49a obč. zák., podle něž je právní úkon neplatný, jestliže jej

jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět.

Neplatnost právního úkonu podle ustanovení § 49a obč. zák. je neplatností relativní (srov. § 40a obč. zák.), což znamená, že právní úkon se považuje za platný, pokud se ten, kdo je jím dotčen, neplatnosti nedovolá. Z obsahu spisu ani ze skutkových zjištění soudů obou stupňů však nevyplývá, že by se žalovaný v průběhu řízení před soudy obou stupňů či mimosoudně relativní neplatnosti smlouvy z tohoto důvodu vůči žalobkyni dovolal.

Nájemci, který na základě smlouvy převzal nebytové prostory za účelem jejich užívání poté, co se seznámil s jejich skutečným stavem, jež neodpovídá smlouvě, zůstává i přesto zachováno právo na poskytnutí slevy z nájemného nebo na prominutí nájemného podle § 673 až 675 obč. zák., možnost od smlouvy odstoupit (§ 679 obč. zák.) nebo ji písemně vypovědět podle § 9 odst. 3 písm. c) ZNPNP.

Jestliže žalovaný žádné ze svých práv nevyužil, resp. jejich uplatnění neprokázal, je povinen podle smlouvy plnit, tj. zaplatit nájemné, a to i v případě, že pronajaté prostory neužíval.

Nelze přisvědčit jeho názoru, že měl povinnost tyto prostory užívat, protože výklad čl. 3 nájemní smlouvy, ze kterého žalovaný tuto svou povinnost odvozuje, vede pouze k závěru, že nájemce měl povinnost užívat pronajatý nebytový prostor k účelu sjednanému ve smlouvě (nikoli tedy obecnou povinnost pronajatý nebytový prostor užívat ve smyslu ust. § 665 odst. 2 obč. zák.).

8 Jedná se o počáteční nemožnost plnění s následky neplatnosti, je-li uzavřena nájemní smlouva ohledně nebytových prostor v budově nacházející se na pozemku, jehož povaha dle územního plánu vylučuje povolení umístění stavby? ANO

28 Cdo 870/2003

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 22. 05. 2003

Kategorie: C

§ 37 odst. 2 obč. zák.

Z odůvodnění:

Zjištění dostupná odvolacímu soudu v době jeho rozhodování přitom vyznívala v závěr, zastávaný i odvolacím správním orgánem v řízení o odstranění stavby, podle něhož by se přičilo obecnému zájmu, pokud by nebyl respek-

tován územní plán sídelního útvaru města P., jmenovitě plán využití ploch z roku 1994. Podle tohoto plánu nebylo možno do konkretizace územně plánovací dokumentace a do doby jejího schválení povolit žádnou, a to ani dočasnou stavbu.

Uvedený aspekt tak v souvislosti s pravomocným rozhodnutím prvostupňového a odvolacího orgánu v řízení o odstranění stavby svědčí pro závěr (z hlediska předmětu tohoto sporu) o počáteční nemožnosti plnění. Tou byla povaha pozemku nacházejícího v území, které podle územního plánu vylučovalo možnost povolit žádnou, a to ani dočasnou stavbu. Tento závěr se nabízí už s ohledem na dikci ustanovení § 10 odst. 1 věty dřív. staveb. zák., podle něhož územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. Z toho je zřejmé, že právní povaha konkrétního pozemku (v daném případě předmětu nájmu) plyne prvořadně ze zákonem stanovených důsledků plynoucích ze schváleného územního plánu obce, právní závaznost územního plánu pak nemohla být změněna (pro potřeby hodnocení přípustnosti předmětu nájmu pozemku) stanoviskem stavebního úřadu, jako se to stalo v této věci dne 8. 6. 1994. Uvedený závěr, nesoucí se k absolutní neplatnosti předmětné nájemní smlouvy pro počáteční nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 obč. zák., byl postačující z hlediska výše uvedeného předmětu řízení v této věci. Z jeho rámce pak ovšem vybočují otázky případné vědomosti, resp. z toho plynoucího zavinění některého z účastníků právního vztahu, když už vůbec předmětem řízení nebyly případné nároky z náhrady škody nebo z titulu bezdůvodného obohacení mezi účastníky, o eventuálních nárocích některého z účastníků vůči státu z titulu případného nesprávného úředního postupu ani nemluvě.

Uvedené okolnosti podporují správnost argumentace dovolatele, že předmětem nájemní smlouvy uzavřené dne 6. 3. 1996 je plnění nemožné s následky její neplatnosti podle § 37 odst. 2 obč. zák. Soudy obou stupňů však naznačené důsledky z obsahu provedených důkazů nevyvodily, ježto byly vedeny odlišným právním názorem směřujícím faktickou možnost umístění dočasných staveb na předmětném pozemku a rozlišením mezi případnou právní nemožností takového postupu, a to od počátku, tedy od uzavření předmětné smlouvy.

9 Lze od sebe oddělit neplatnou část nájemní smlouvy (týkající se nebytových prostor a pozemku) od její platné části (týkající se vnitřního vybavení), pokud vůle účastníků směřovala k pronájmu nebytových prostor, pozemku a vnitřního vybavení jako jednoho celku? NE

26 Cdo 299/2002 (shodně 28 Cdo 764/2004)

Nejvyšší soud České republiky, rozsudek ze dne 16. 04. 2003

Kategorie: C

§ 41 obč. zák.

Z odůvodnění:

Již v rozsudku ze dne 25. září 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96, uveřejněném pod č. 44 v sešitě č. 6 z roku 1998 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek (citované rozhodnutí bylo uveřejněno rovněž pod č. 85 v sešitě č. 11 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura), Nejvyšší soud České republiky mimo jiné dovodil, že pro posouzení, zda je část právního úkonu oddělitelná od jeho ostatního obsahu, nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci, pozemek a stavba na něm zřízená.

Posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem; uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Přitom nelze ztratit ze zřetele zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle obsahu právního úkonu; je proto rozhodné, zda jde o část právního úkonu obsahově oddělitelnou (je bezvýznamné, že se právní úkon týká věci, kterou lze oddělit) – srov. R 3/1981 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, od něhož soudní praxe doposud nezaznamenala odklon.

V rozsudku ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, uveřejněném pod č. 2 v sešitě č. 3 z roku 1994 Bulletinu Vrchního soudu v Praze, Vrchní soud v Praze dovodil mimo jiné právní závěr, s nímž se Nejvyšší soud ztotožňuje rovněž v projednávané věci, totiž závěr, že částečnou neplatnost smlouvy je nutno posuzovat ve smyslu § 41 obč. zák. stejně jako částečnou neplatnost kteréhokoliv jiného právního úkonu ... Vždy je však třeba zkoumat, zda je rozhodnutí předběžné otázky o částečné neplatnosti smlouvy v souladu nejen s jazykovým vyjádřením dané smlouvy, ale zda odpovídá vůli smluvních účastníků, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.).

K uvedenému závěru se Vrchní soud v Praze přihlásil také v rozsudku ze dne 21. června 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92. Nejvyšší soud České republiky