

Právo vlastnit majetek, nabývání

í majetku

Rovnost účastníků řízení

III. ÚS 104/04

> Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená před 3. 12. 1999 bez předchozího souhlasu obecního úřadu je absolutně neplatná; na tom nemění nic skutečnost, že ustanovení § 3 odst. 2 věta druhá zákona č. 116/1990 Sb., bylo zrušeno s účinností od 3. 12. 1999 zákonem č. 302/1999 Sb.

V souladu s ust. § 2 odst. 3 občanského zákoníku je subjektům občanskoprávních vztahů se zřetelem k autonomii vůle umožněno, aby si v podmínkách tržního hospodářství, volné soutěže a konkurence uspořádaly občanskoprávní vztahy a jejich obsah, tj. souhrn vzájemných subjektivních občanských práv a povinností, smlouvou odchylně od občanského zákoníku. Tento závěr ovšem platí jen potud, pokud tuto volnost zákon výslovně nezakazuje, či pokud z povahy použitého zákonného ustanovení nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.

Dle ust. § 35 odst. 2 občanského zákoníku je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, nelze jím však projev vůle doplňovat, měnit či nahrazovat.

Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí). <

Ústavní soud

rozhodl dne 13. října 2004 v senátu ve věci ústavní stížnosti stěžovatele M. Č. k., spol. s r. o., právně zastoupeného JUDr. Z. J., advokátkou, proti rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2003, č. j. 28 Cdo 265/2003-304, a dále proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-248, a proti usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-259, spojené s návrhem na odložení vykonatelnosti níže specifikovaných částí ústavní stížností napadených rozhodnutí, za účasti 1) Nejvyššího soudu ČR a 2) Krajského soudu v Praze jako účastníků řízení, a dále 1) Okresního soudu v Mladé Boleslavi, 2) Ing. M. K. a 3) společnosti R., spol. s r. o., oba posledně uvedení zastoupení společným právním zástupcem JUDr. Ing. A. B., advokátem, jako vedlejších účastníků řízení, takto:

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2003, č. j. 28 Cdo 265/2003-304, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-248, a usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-259, se zrušují.

Odůvodnění

I.

Ústavní stížností, která byla Ústavnímu soudu doručena dne 19. 2. 2004, a která byla doplněna podáním Ústavnímu soudu doručeným dne 27. 5. 2004, se stěžovatel domáhal zrušení rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2003, č. j. 28 Cdo 265/2003-304, rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-248, jakož i usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-259, a to pro porušení čl. 11 odst. 3, odst. 4, jakož i čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina").

Společně s ústavní stížností stěžovatel s poukazem na ust. § 79 odst. 2 zák. č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Ústavním soudu"), navrhl, aby Ústavní soud odložil vykonatelnost napadeného usnesení, jímž Krajský soud v Praze rozhodl o náhradě nákladů řízení před tímto soudem v té části, která vyznívá v neprospěch stěžovatele a dále stěžovatel navrhl odložení vykonatelnosti výroku II. rozsudku Krajského soudu v Praze do doby rozhodnutí Ústavního soudu o podané ústavní stížnosti stěžovatele s odůvodněním, že výkon uvedených rozhodnutí by znamenal pro stěžovatele nepoměrně větší újmu než pro jiné osoby.

Ústavní soud shledal, že včas podaná ústavní stížnost splňuje všechny zákonné formální náležitosti, a proto nic nebrání projednání a rozhodnutí věci samé.

II.

Ze spisového materiálu Ústavní soud zjistil, že Okresní soud v Mladé Boleslavi svým - v pořadí již druhým - rozsudkem ze dne 4. 9. 2001, č. j. 9 C 153/99-220, uznal žalované 1) Ing. M. K. a 2) společnost R., spol. s r. o. (v řízení před Ústavním soudem "vedlejší účastníci") povinnými vyklidit nemovitosti specifikované ve výroku tohoto rozhodnutí, a to do 90 dnů od právní moci uvedeného rozhodnutí.

Z podnětu odvolání žalovaných Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 10. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-248, rozsudek Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 4. 9. 2001, č. j. 9 C 153/99-220, ve vztahu k prvnímu žalovanému změnil tak, že návrh žalobce M. Č. k., spol. s r. o. (v řízení před Ústavním soudem "stěžovatel") na vyklizení zamítl; jinak ve vztahu k druhému žalovanému - společnosti R., spol. s r. o., ve věci samé rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2002, č. j. 30 Co 76/2002-259, bylo samostatně rozhodnuto o nákladech řízení před odvolacím soudem.

V odůvodnění svého rozhodnutí odvolací soud nejprve rekapituloval zjištění soudu prvního stupně, že dne 15. 4. 1997 byla mezi vlastníky nemovitostí manželé J. a prvním žalovaným ve smyslu ust. § 663 a násl. obč. zák. uzavřena nájemní smlouva na objekt motorestu a tři pozemky s tímto objektem souvisejícími. Nájem byl sjednán na dobu určitou 30 let - tj. do 15. 4. 2027. Součástí této smlouvy bylo ujednání o právu nájemce pronajmout celý objekt nebo jeho část třetím osobám. Rovněž bylo podle odvolacího soudu soudem prvního stupně správně zjištěno, že v dubnu 1999 uzavřel první žalovaný jako nájemce smlouvu o podnájmu objektu s druhým žalovaným, který od té doby objekt motorestu U Č. k. užívá. Tato skutková zjištění nebyla nikým ze sporných stran zpochybněna. Odvolací soud pak dospěl ke shodnému závěru jako soud prvního stupně, že žalovaní neprokázali existenci předchozího souhlasu obecního úřadu podle ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a pro tento nedostatek je smlouva o nájmu absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.) a závěr o absolutní neplatnosti smlouvy o nájmu se pak musí vztahovat i na ostatní nemovitosti, nejen na objekt motorestu, když účastníci před soudem prvního stupně

učinili nesporným, že úmyslem od počátku bylo pronajmout objekt motorestu pouze jako celek, proto se v daném případě ust. § 41 obč. zák. o částečné neplatnosti právního úkonu neuplatní. Vzhledem k uvedeným závěrům je pak podle odvolacího soudu správný i závěr soudu prvního stupně o tom, že neplatnou je i smlouva o podnájmu, neboť jde o právní úkon závislý na trvání a existenci nájemní smlouvy, který sám o sobě (bez platné nájemní smlouvy) nemůže obstát. Na tomto závěru pak podle odvolacího soudu nemůže změnit nic ani novela zákona č. 116/1990 Sb. , a sice zák. č. 302/1999 Sb. , kterým od 3. 12. 1999 byl zrušen požadavek předchozího souhlasu obce s pronájmem nebytových prostor, neboť novela nemá retroaktivní účinek. Ze všech uvedených důvodů je podle odvolacího soudu správný závěr soudu prvního stupně, že druhý žalovaný nemá postavení řádného podnájemce a užívá v současné době nemovitosti bez právního důvodu. I když se odvolací soud rovněž shodl s právním závěrem soudu prvního stupně učiněným ohledně prvního žalovaného v tom, že ani on se nestal ze shora uvedených důvodů řádným nájemcem, a nemůže proto své právo užívat nemovitosti opírat o nájemní smlouvu, pak již podle odvolacího soudu nelze souhlasit se závěrem soudu prvního stupně, že žalovanému nesvědčí k nemovitosti ani jiné právo - tedy právo vyplývající z věcného břemene. První žalovaný podle odvolacího soudu opíral své právo nemovitosti užívat i o smlouvu o zřízení věcného břemene, uzavřenou dne 15. 4. 1997 s původními vlastníky, která byla vložena do katastru nemovitostí dne 29. 4. 1997 s právními účinky vkladu dnem 16. 4. 1997. Uvedená smlouva o zřízení věcného břemene podle odvolacího soudu přesně vymezuje v čl. III. obsah věcného břemene v tom směru, že strana oprávněná má právo užívat stavbu a pozemky k provozování své podnikatelské činnosti. Rovněž smlouva obsahuje ujednání o ceně věcného břemene. Skutečnost, že smlouva hovoří o věcném břemenu nájmu staveb a pozemků, a na jiném místě (čl. I. bod 2) poukazuje na existenci smlouvy o nájmu nemovitostí, pak podle odvolacího soudu nemůže z uvedeného právního úkonu činit úkon závislý na úkonu jiném, či přímo součástí jiného úkonu (nájemní smlouvy). Odvolací soud konstatoval, že projevená vůle účastníků smlouvy o zřízení věcného břemene tak, jak byla vtělena do písemné formy a jak je pochopitelná a zřetelná pro třetí osoby, nebyla výslovně vázána na trvání jiného právního vztahu, a nebyla tedy ničím podmíněna. Je zde tedy podle odvolacího soudu bez významu, že tuto smlouvu uzavírali účastníci tehdy v postavení pronajímatele a nájemce. Odvolací soud dále uvedl, že nejde ani o konkurenci dvou právních důvodů k užívání nemovitostí (nájemního práva a práva z věcného břemene), neboť smlouva o nájmu byla od počátku uzavřena neplatně. I kdyby tomu tak podle odvolacího soudu nebylo, pak právo vyplývající z věcného břemene je tzv. "lepší právo" oproti právu z nájemní smlouvy, a proto by vždy mělo přednost při posouzení rozsahu a obsahu oprávnění nevlastníka užívat cizí věc před právem nájemním jako závazkovým. Pokud jde o ujednání o době trvání věcného břemene na dobu vymezenou stejným časovým úsekem, na který byl původně sjednán nájem, pak ani tato skutečnost podle odvolacího soudu nemůže činit tento právní úkon závislým na jiném. Tato část smlouvy je však podle názoru odvolacího soudu částečně neplatná, neboť odporuje zákonu (ust. § 151p obč. zák.), když možnost zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, zákon nezná. Z tohoto pohledu pak podle názoru odvolacího soudu nelze uzavřít jinak, než že v této části je třeba hledět na smlouvu jako na časově neomezenou.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 27. 11. 2003, č. j. 28 Cdo 265/2003-304, dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné (ust. § 243b odst. 2 občanského soudního řádu , dále jen "o. s. ř."), a proto dovolání žalobce podle cit. ustanovení zamítl (výrok I.), dovolání žalovaných pak podle ust. § 243b odst. 4 a § 218 písm. c) o. s. ř. , jako nepřípustné odmítl (výrok II.).

V odůvodnění svého rozhodnutí Nejvyšší soud ČR uvedl, že smlouva o zřízení věcného břemene podmínky, za kterých bylo věcné břemeno ke sporným nemovitostem zřízeno, upravuje odkazem na smlouvu nájemní, která obsahuje podrobnější vymezení podmínek užívání nemovitosti. To však podle dovolacího soudu neznamená, že by smlouva o zřízení věcného břemene nemohla samostatně obstát. Na základě tohoto kontraktu bylo ke sporným nemovitostem vloženo do příslušného katastru nemovitostí specifikované právo věcného břemene, což potvrzuje závěr odvolacího soudu o tom, že projevená vůle účastníků smlouvy tak, jak byla vtělena do písemné formy, je pochopitelná a zřetelná pro třetí osoby. Ve znění uvedené smlouvy nelze podle dovolacího soudu nalézt podmíněnost upraveného věcného práva trváním jiného právního vztahu a závěr o neplatnosti nájemní smlouvy proto na platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene nemůže nic měnit. Obě smlouvy spolu časově a věcně souvisejí, vzájemně na sebe odkazují, ale obě upravují odlišný právní vztah s jinou povahou odpovídajícího plnění. Zároveň podle dovolacího soudu nemůže uspět námitka neurčitosti smlouvy o věcném břemeni, protože tato upravuje jak předmět, tak i obsah věcného břemene. Souhlasit lze podle dovolacího soudu i s právním názorem odvolacího soudu, podle kterého v daném případě nejde o konkurenci dvou právních důvodů k užívání nemovitostí jednak proto, že nájemní smlouva je od počátku neplatná, a i kdyby tomu tak nebylo, tak právo vyplývající z věcného břemene by vždy muselo mít přednost před právem nájemním, které je právem závazkovým. Nejvyšší soud ČR poukázal na rozhodnutí tohoto soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, podle kterého "vedle sebe nájem a věcné břemeno (při shodném předmětu užívání) nemohou obstát". Oprávnění odpovídající věcnému břemeni je věcným právem se všemi atributy s tímto právem spojenými. Věcně oprávněný subjekt má chráněné právní postavení, které může - v případě potřeby - hájit žalobou obdobnou žalobě vlastnické. Tím se právo odvíjející se z platně uzavřeného věcného břemene podstatně odlišuje od závazkových vztahů, jakým je např. právě nájem. Žalobci podle dovolacího soudu nelze dát za pravdu ani pokud dovozuje, že smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 15. 4. 1997 došlo k uzavření smlouvy o věcném břemeni nájmu předmětných nebytových prostor. Podle dovolacího soudu byl historicky takovýto institut znám, avšak současná úprava, která upravuje věcná břemena mnohem úžeji, než jak byla upravena např. v Obecném občanském zákoníku, takovou možnost podle názoru dovolacího soudu neskýtá (s odkazem na judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000). Proto dovolací soud uzavřel, že mu nezbyvá, než souhlasit s názorem odvolacího soudu, který se vzhledem ke způsobu smluvního zakotvení věcných břemen v konkrétním případě vyslovil pro časovou neomezenost a bezplatnost sjednaného omezení vlastníka předmětných nemovitostí. Nelze však podle dovolacího soudu opomenout ustanovení § 151n odst. 3 obč. zák. , podle kterého je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy. Na předmětnou smlouvu o sjednání věcného břemene týkajícího se nebytových prostor se nevztahuje ani ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. , v rozhodném znění, neboť to postihuje situaci, kdy jsou nebytové prostory užívány na základě závazkového vztahu, nikoli z titulu práva věcného (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98).

III.

V ústavní stížnosti stěžovatel uvádí, že manželé J. jako tehdejší vlastníci nemovitostí, a to M. U Č. k. se třemi pozemky s tímto objektem souvisejícími, uzavřeli jako povinní s prvním žalovaným jako oprávněným dne 15. 4. 1997 jednak smlouvu o zřízení věcného břemene ve smyslu ust. § 151n a násl. obč. zák. , a dále téhož dne uzavřeli i smlouvu o nájmu vztahující se k týmž nemovitostem, ve které povinní jsou pronajímateli a oprávněný je nájemcem předmětných nemovitostí. Smlouvou o zřízení věcného břemene si strany sjednaly

právo věcného břemene nájmu předmětných nemovitostí, a to na dobu určitou v trvání 30 let, přičemž v otázce vlastní úpravy nájemního vztahu (jeho obsahu) odkázaly na smlouvu o nájmu, a to v čl. II. odst. 2 a zejm. v čl. III. odst. 1. K platnosti smlouvy o nájmu byl vzhledem k tomu, že jejich podstatnou součástí byly místnosti určené k provozování obchodu a služeb, v době jejího podpisu potřebný předchozí souhlas národního výboru (obecního úřadu) podle ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. , o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění před novelou provedenou zák. č. 302/1999 Sb. Stěžovatel tvrdí, že potřebný souhlas obecního úřadu nebyl dán. V mezidobí přešlo vlastnické právo k předmětným nemovitostem na žalobce (stěžovatele). První žalovaný jako nájemce uzavřel s druhým žalovaným jako podnájmcem podnájemní smlouvu, jejímž předmětem byly opět předmětné nemovitosti, a to v souladu s obsahem smlouvy o nájmu těchto nemovitostí. Žalobou podanou u Okresního soudu v Mladé Boleslavi se žalobce domáhal vyklizení předmětných nemovitostí po obou žalovaných, kteří je v té době užívali, a to z důvodu neplatnosti uvedených smluv pro rozpor s ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. , ve znění před novelou provedenou zák. č. 302/1999 Sb.

V ústavní stížnosti stěžovatel dále uvádí, že odvolací soud dospěl k závěru, že nájemní smlouva je neplatná, tuto skutečnost však odvolací soud již neaplikoval na smlouvu o zřízení věcného břemene. Odvolací soud konstatoval neoddělitelnost nájmu nebytových prostor a pozemků. Protože součástí smlouvy o nájmu bylo také právo předmět nájemní smlouvy dát do podnájmu, stala se i smlouva o podnájmu od počátku neplatnou, a to vzhledem k neplatnosti smlouvy nájemní. Otázku trvání práva věcného břemene posoudil odvolací soud tak, že věcné břemeno nemůže zaniknout uplynutím doby, ačkoli tato byla ve smlouvě o jeho zřízení sjednána. Odvolací soud dále dospěl k závěru, že i po odpadnutí nájmu pro absolutní neplatnost nájemní smlouvy zůstává smlouva o zřízení věcného břemene sama o sobě určitou a srozumitelnou. Otázku vzájemné souvislosti obou titulů posoudil odvolací soud tak, že tyto si nekonkurují, a to proto, že jedna z nich (smlouva nájemní) je neplatná, a za druhé proto, že právo vyplývající z věcného břemene je právem "lepším". Stěžovatel se v ústavní stížnosti neztotožňuje se závěrem odvolacího soudu, který dospěl k oddělení jednak smlouvy o zřízení věcného břemene a dále smlouvy o nájmu, neboť tímto postupem soud poškodil stěžovatele, a tím také zasáhl do jeho ústavně zaručených práv.

V ústavní stížnosti stěžovatel uvádí, že k porušení jeho ústavně zaručených práv došlo na základě toho, že odvolací soud nesprávně posoudil otázku určitosti a srozumitelnosti smlouvy o zřízení věcného břemene ve stavu odpadnutí nájmu pro absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Odvolací soud tak podle stěžovatele nesprávně posoudil otázku vzájemné souvislosti obou smluv. Nejvyšší soud ČR se nezabýval vztahem ceny věcného břemene, jeho hodnoty a ceny nájmu. Odvolací soud podle stěžovatele nesprávně posoudil rovněž otázku trvání práva věcného břemene, když dle ust. § 151p odst. 1 obč. zák. otázku zániku práva věcného břemene vyložil příliš extenzivně, a sice, že věcné břemeno nemůže zaniknout uplynutím doby, ačkoli tato byla ve smlouvě o jeho zřízení sjednána.

Dovolací soud, uvádí stěžovatel, dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. V odůvodnění odkázal Nejvyšší soud ČR na svoji judikaturu (rozhodnutí ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. Cdo 1265/98), podle které nemohou právo věcného břemene užívání a právo nájmu vedle sebe obstát, a dále na rozhodnutí ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000, podle kterého je "věcné břemeno nájmu" zmatečným slovním spojením. Stěžovatel dovolacímu soudu vytýká, že se ve svém rozhodnutí nevyrovnal se skutečností, že jednotlivá ustanovení smluv je třeba vykládat podle projevu vůle, a ten se jednoznačně vztahuje na obě smlouvy jako na systémový celek a zakládá povinnost užít systémového výkladu, který však dovolacím soudem použit nebyl; ten namísto toho - podobně jako odvolací soud - násilně

oddělil jednotlivé části smlouvy o zřízení věcného břemene, a konstruoval tak právní stav, z něhož má jedna (první žalovaný) prospěch, pro který není opora v projevu vůle ani v právním řádu.

Nejvyšší soud ČR, uvádí stěžovatel, konstatoval, že na základě smlouvy o zřízení věcného břemene bylo ke sporným nemovitostem vloženo do příslušného katastru nemovitostí specifikované právo věcného břemene, což potvrzuje závěr odvolacího soudu o tom, že projevená vůle účastníků smlouvy tak, jak byla vtělena do písemné formy, je pochopitelná a zřetelná pro třetí osoby. Stěžovatel uvádí, že katastrální úřad se v řízení o zápisu vkladu do katastru nemovitostí zabývá podle ust. § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 365/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zda je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení či zániku jiného práva určitý a srozumitelný. Žádný jiný bod cit. ustanovení § 5 však podle stěžovatele neukládá katastrálnímu úřadu povinnost zjišťovat, zda je smlouva platná, tím spíše, je-li platnost smlouvy závislá na platnosti smlouvy jiné. Proto podle stěžovatele tvrzení o tom, že je nějaká skutečnost zapsána v katastru nemovitostí, není akceptovatelné jako argument při posuzování platnosti takové smlouvy. Závěr odvolacího soudu tedy podle stěžovatele v tomto bodě neobstojí.

Obě smlouvy byly dle vyjádření stěžovatele uzavřeny s cílem pojistit předmětné nemovitosti ze strany žalovaných proti zástavnímu právu České spořitelny, a. s. S ohledem na tuto skutečnost je smlouva o zřízení věcného břemene absolutně neplatná, neboť takovéto jednání je jednáním v rozporu s dobrými mravy.

IV.

K podané ústavní stížnosti se z podnětu výzvy Ústavního soudu vyjádřil Krajský soud v Praze, který ve svém vyjádření Ústavnímu soudu doručeném dne 3. 6. 2004 uvedl, že trvá na závěrech vyjádřených ve stížnosti napadeném rozsudku tohoto soudu a v plném rozsahu na něj odkazuje. Podle názoru Krajského soudu v Praze napadeným rozhodnutím tohoto soudu nedošlo k omezení vlastnického práva stěžovatele bez zákonného důvodu - důvodem omezení je platná smlouva. Ke stížnosti napadenému usnesení týkajícímu se nákladů řízení se krajský soud nevyjadřuje.

Na základě výzvy Ústavního soudu se k ústavní stížnosti dále vyjádřili vedlejší účastníci Ing. M. K. a R., spol. s r. o., a to prostřednictvím svého společného právního zástupce JUDr. Ing. A. B.

Ve svém vyjádření tito vedlejší účastníci (v řízení před obecnými soudy "žalovaní") uvedli, že ačkoli se sami v plném rozsahu neztotožňují se stížností napadenými rozhodnutími obecných soudů v daném sporu, nespátřují v nich stěžovatelem namítaná porušení ústavně zaručených práv či svobod. Jedinou výhradou vedlejších účastníků (z hlediska ústavně zaručených práv) vůči stížností napadeným rozsudkům, je závěr obecných soudů o neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené dne 15. 4. 1997 mezi právními předchůdci stěžovatele manželi J. a prvním žalovaným Ing. M. K. (v řízení před Ústavním soudem "první vedlejší účastník") pro absenci předchozího souhlasu obecního úřadu ve smyslu dříve platného ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. Vedlejší účastníci ve svém vyjádření poukazují na skutečnost, že ust. § 3 odst. 2 cit. zákona bylo dle důvodové zprávy zrušeno rovněž pro jeho rozpor s ústavním pořádkem ČR a mezinárodními úmluvami dle čl. 10 Ústavy, vedlejší účastníci poukazují v tomto směru rovněž na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, na jeho rozhodnutí ze dne 25. 6. 2003, vydané

pod sp. zn. 28 Cdo 718/2003, ve kterém Nejvyšší soud ČR judikoval, že posouzení smlouvy o nájmu nebytových prostor jako neplatné pro nedostatek předchozího písemného souhlasu obecního úřadu dle § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., ve znění před novelou provedenou zák. č. 302/1999 Sb., je v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů.

Ve svém vyjádření vedlejší účastníci dále uvádějí, že jestliže za situace, kdy zákonodárce i Nejvyšší soud ČR dovozují, že sankce neplatnosti smluv o nájmu nebytových prostor pro absenci předchozího souhlasu obce podle dřívějšího znění ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., byla protiústavní, i pokud šlo o nájemní smlouvy uzavřené podle tohoto zákona přímo, pak tím spíše nemůže obstát tato sankce neplatnosti, jestliže ji Nejvyšší soud ČR svým výkladem překlenul na nájemní smlouvy uzavřené podle ust. § 663 obč. zák. Již ale vůbec by podle vedlejších účastníků neměl uspět stěžovatel, pokud se aplikace této sankce za daných okolností domáhá pod záminkou ochrany svých ústavně zaručených základních práv a svobod rovněž pro smlouvu o zřízení věcného břemene.

Pokud se ve smlouvě o zřízení věcného břemene odkazuje na nájemní smlouvu, je tomu tak podle vedlejších účastníků proto, že vzájemná práva a povinnosti jejich účastníků měly být identické s právy a povinnostmi podle nájemní smlouvy a účastníci tuto rozsáhlou textovou část nechtěli opisovat do smlouvy o zřízení věcného břemene. Podle názoru vedlejších účastníků pokud je nájemní smlouva (jako právní důvod existence v ní sjednaného nájemního vztahu) neplatná (pro kolizi s užívacím právem podle smlouvy o zřízení věcného břemene), neznamená to samo o sobě, že přestala fyzicky existovat jako listina, na kterou by platně mohla jiná smlouva (zde právě smlouva o zřízení věcného břemene) odkázat a z jejího obsahu tak odkazem čerpat.

Ve svém vyjádření vedlejší účastníci rovněž poukazují na tu skutečnost, že stěžovatel získal nemovitosti jako nepeněžitý vklad svých společníků manželů J. na základě prohlášení vkladatele ze dne 19. 12. 1998 a většinový společník J. M. tímto způsobem obešel předkupní právo prvního žalovaného.

S ohledem na uvedené vedlejší účastníci ve svém vyjádření navrhli, aby Ústavní soud podanou ústavní stížnost v celém rozsahu zamítl, neboť rozhodnutími uvedených obecných soudů nebyla ústavně zaručená práva stěžovatele dotčena.

Nejvyšší soud ČR a Okresní soud v Mladé Boleslavi se k podané ústavní stížnosti ve stanovené lhůtě nevyjádřily.

V.

Ústavní soud není součástí obecné soudní soustavy a nepřísluší mu právo dozoru nad rozhodovací činností obecných soudů. Do rozhodovací činnosti obecných soudů je Ústavní soud oprávněn zasáhnout pouze tehdy, byla-li pravomocným rozhodnutím těchto orgánů porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody.

Ústavní soud tedy přezkoumal napadená rozhodnutí, jakož i řízení jim předcházející, z hlediska stěžovatelem v ústavní stížnosti uplatněných námitek, a dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

Z pohledu práva jednoduchého, relevantního pro posouzení předmětné věci, bylo nutné vyjít z toho, že v řízení před obecnými soudy se stěžovatel domáhal uložení povinnosti

žalovaným vyklidit nemovitosti v žalobě specifikované s poukazem na neplatnost ve věci učiněných soukromoprávních úkonů, a to jednak smlouvy o nájmu nebytových prostor (a tím i smlouvy o podnájmu nebytových prostor), a dále smlouvy o zřízení věcného břemene.

Ve vztahu k závěru vyvozenému odvolacím soudem a Nejvyšším soudem ČR (v tomto směru i soudem prvního stupně) ohledně neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor se Ústavní soud v plném rozsahu ztotožňuje s úvahami vyloženými v odůvodnění jejich rozhodnutí.

Většinová rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR vychází z právního názoru dovozujícího, že smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená před 3. prosincem 1999 v režimu zák. č. 116/1990 Sb. (ve znění účinném do 2. prosince 1999) bez předchozího souhlasu obecního úřadu (§ 3 odst. 2 věta druhá a třetí), je ve smyslu jeho § 3 odst. 4 s odkazem na § 39 obč. zák. od počátku neplatná. Některé judikáty od tohoto výkladu se odchylovající (rozsudky Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, sp. zn. 28 Cdo 718/2003), byly podnětem k postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu (§ 20 odst. 1 zák. č. 6/2002 Sb.), který o ní rozhodl rozsudkem ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 (publikovaným pod pořadovým číslem 68 in: Soudní judikatura č. 4/2004, str. 263 a násl.) tak, že na své jinak konstantní judikatuře stran daného právního názoru setrval (shodně potom rozsudek sp. zn. Cdo 809/2002, usnesení sp. zn. 28 Cdo 1581/2002, usnesení sp. zn. 25 Cdo 1828/2003 a další). Citovaný rozsudek velkého senátu je založen na racionálním a logicky zcela přesvědčivě vybudovaném argumentačním a rovněž teoreticky akceptovatelném koherentním základě, pročež na jeho rozhodovací důvody, s nimiž se Ústavní soud ztotožňuje, postačí pro stručnost odkázat.

Ústavní soud souhlasí se závěrem vysloveným v rozsudcích napadených ústavní stížností ohledně neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor. Souhlasí také s tím, že předmětná smlouva o zřízení věcného břemene ve shodě s rozhodovacími důvody uvedenými v napadených rozsudcích co do své právní relevance jako svébytný celek ob stojí. V tomto směru stran jednotlivých dílčích otázek, vyjma výhrady dále uvedené, lze odkázat na obsah jejich odůvodnění.

Toliko ve vztahu k otázce zřízení věcného břemene na dobu určitou se Ústavní soud s rozhodovacími důvody odvolacího soudu a Nejvyššího soudu ČR neztotožnil, přičemž vyšel z následujících úvah:

Dle čl. III. bodu 1 věty první smlouvy o zřízení věcného břemene zřídila strana povinná straně oprávněné věcné břemeno nájmu staveb a pozemků uvedených v čl. II. této smlouvy na dobu třiceti let, a to ve smyslu smlouvy o nájmu uzavřené dne 15. 4. 1997, když ve smyslu věty druhé téhož článku má strana oprávněná právo užívat stavbu a pozemky uvedené v čl. II. smlouvy k provozování své podnikatelské činnosti.

V souladu s čl. 2 odst. 3 Listiny může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

Dle ust. § 2 odst. 3 občanského zákoníku si účastníci občanskoprávních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.

Z ust. § 2 odst. 3 občanského zákoníku vyplývá, že subjektům občanskoprávních vztahů je v souladu se zásadou autonomie vůle umožněno, aby si v podmínkách tržního hospodářství, volné soutěže a konkurence uspořádaly občanskoprávní vztahy a jejich obsah, tj. souhrn vzájemných subjektivních občanských práv a povinností, smlouvou odchylně od občanského zákoníku. Tento závěr ovšem platí jen potud, pokud tuto volnost zákon výslovně nezakazuje, či pokud z povahy použitého zákonného ustanovení nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Na základě této úpravy mohou subjekty občanskoprávních vztahů nejlépe realizovat vlastní osobní a hospodářské představy a záměry v souladu s jejich individuálními zájmy, potřebami a preferencemi. V první řadě platí především to, co si smluvní subjekty spolu dohodly, jestliže jim zákonem navrhovaná standardní úprava těchto otázek z nějakých důvodů nevyhovuje. Jsou to samy subjekty občanskoprávních vztahů, které na základě svobodného smluvního rozhodování o tom, jaké povinnosti smlouvou převezmou, jaká práva si smlouvou založí, mohou nejlépe uplatnit své individuální zájmy a hospodářské potřeby. Stát se má zásadně zdržovat zásahů do soukromoprávní oblasti, tj. do svobodného soukromého rozhodování fyzických a právnických osob. Jestliže však subjekty již jednou uzavřou podle svého rozhodnutí určitou smlouvu (ať již pojmenovanou či nepojmenovanou), platí, že tuto smlouvu mají povinnost plnit (*pacta sunt servanda*). I nepojmenovaná smlouva je stejně závazná jako pojmenovaná, je-li uzavřena po právu. V souladu se zásadou dispozitivnosti, ovládající soukromé právo, není tato zákonná úprava subjektům soukromoprávních vztahů vnucována. Zákonná úprava v občanském zákoníku se proto uplatní až poté, kdy subjekty soukromoprávních vztahů nedají v rámci svého individuálního soukromého rozhodování přednost smluvnímu ujednání práv a povinností, které by jejich zájmům, potřebám a preferencím více vyhovovalo.

Dle ust. § 35 odst. 2 občanského zákoníku je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jazykovým projevem. Jednou vyjádřený obsah právního úkonu (smlouvy) lze proto jen takto vykládat; nelze však výkladem již jednou učiněný projev vůle doplňovat, měnit, či dokonce nahrazovat (výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, nelze jím však projev vůle doplňovat, viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 10. 1998, sp. zn. 1 Odon 110/97).

Podle názoru Ústavního soudu nelze souhlasit se závěrem odvolacího a dovolacího soudu o neplatnosti ujednání obsaženého ve smlouvě o zřízení věcného břemene týkajícího se délky trvání věcného břemene po dobu 30 let, a to pro údajný rozpor se zákonem (ust. § 151p obč. zák.), odůvodněným tím, že možnost zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, zákon nezná. Ústavní soud se neztotožňuje ani s následným dovozením odvolacího soudu, že v této části je třeba hledět na smlouvu jako na časově neomezenou. Skutečnost, že občanský zákoník výslovně uvedený způsob zániku věcného břemene neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).

Rovněž právní teorie se shoduje na tom, že věcná břemena spolu s právy jim odpovídajícími mohou zaniknout jednak obecnými způsoby uplatňujícími se u všech práv a povinností, a jednak zvláštními způsoby (Fiala J., Hurdík J., Korecká V.: *Občanský zákoník - komentář, Část III. Práva k cizím věcem. Věcná břemena. § 151p, ASPI 1999*; Fiala J.: *Občanské právo hmotné. Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno 1998, druhé vydání, str. 158*; Bumba J.: *Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí. In: Právní rádce, roč. 1995, č. 10, str. 11*; Knapp, V. a kol.: *Občanské právo hmotné. Svazek I.*

Codex, Praha 1995, str. 315). Občanský zákoník v ust. § 151p odst. 1 stanoví, že věcná břemena zanikají ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu nebo písemnou smlouvou (zvláštní způsoby zániku věcného břemene). Vedle výslovně regulovaných způsobů lze ovšem vymezit i další - obecné způsoby uplatňující se u všech práv a povinností, mezi které patří i zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky nebo uplynutím doby trvání věcného břemene stanovené ve smlouvě o vzniku věcného břemene. Jestliže bylo břemeno zřízeno na určitou dobu, čemuž žádné zákonné ustanovení nebrání, zaniká jejím uplynutím.

Pokud obecné soudy interpretaci dospěly k výše uvedenému závěru o neplatnosti části smlouvy o zřízení věcného břemene, upravující dobu jeho trvání, ze kterého pak dále dovodily, že smlouva o zřízení věcného břemene je uzavřena na dobu neurčitou, učinily závěr, který je v příkrém rozporu s projevenou vůlí účastníků smlouvy. Obecné soudy tak uvedeným postupem porušily ust. § 35 občanského zákoníku, neboť postupovaly v rozporu s pravidly jazykového, systematického a teleologického výkladu, pročež předmětná rozhodnutí nelze než kvalifikovat ve smyslu svévolné aplikace jednoduchého práva (srov. čl. 36 odst. 1 Listiny).

VI.

Dle čl. 11 odst. 1 Listiny má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. V odstavci 4 cit. ustanovení se dále uvádí, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

V článku 11 odst. 1 poskytuje Listina ochranu vlastnickému právu, přičemž ustanovení § 123 občanského zákoníku blíže vymezuje obsah vlastnického práva jako oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Nakládáním s předmětem vlastnictví se rozumí jeho prodej, darování, ale i jeho přenechání jinému do užívání (například pronájem) atd.

Nesprávným posouzením obsahu sjednané smlouvy o zřízení věcného břemene obecné soudy svými rozhodnutími, napadenými ústavní stížností, zasáhly v konečném důsledku do vlastnického práva stěžovatele, když ho zbavily možnosti realizace jednotlivých obsahových složek vlastnického práva. Tímto postupem obecné soudy prakticky časově neomezeně stěžovateli znemožnily svůj majetek užívat, a ve svém důsledku i se svým majetkem nakládat (disponovat).

V čl. 90 Ústavy se uvádí, že soudy jsou povolány především k tomu, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům.

V souladu s ust. čl. 36 odst. 1 Listiny se každý může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.

Podle čl. 2 odst. 3 Ústavy slouží státní moc všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.

Rovněž čl. 2 odst. 2 Listiny stanoví, že státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.

S ohledem na výše uvedené Ústavní soud dospěl k závěru, že obecné soudy svým postupem v projednávané věci zasáhly do vlastnického práva stěžovatele zakotveného v čl. 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny , a porušily rovněž právo stěžovatele na soudní ochranu zakotvené v čl. 36 Listiny . Svým postupem nedostály ani požadavkům zakotveným v čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 a 3 Listiny , a dále čl. 90 Ústavy .

Na základě těchto skutečností Ústavní soud ústavní stížnosti stěžovatele podle ust. § 82 odst. 1, 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu vyhověl a podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu , ústavní stížnosti napadená rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a Krajského soudu v Praze zrušil.

Protože Ústavní soud rozhodl neprodleně po té, co od okresního soudu obdržel potřebný spisový materiál a po doručení požadovaných vyjádření účastníků a vedlejších účastníků řízení, považoval za nadbytečné samostatně rozhodovat o návrhu stěžovatele na odložení vykonatelnosti v ústavní stížnosti specifikovaných částí napadených rozhodnutí.

Poučení:

Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 13. října 2004