

Neplatnost smlouvy pro obcházení zákona (§ 39)

Smlouva, která neodporuje výslovnému zákazu zákona, ale která však svými důsledky směřuje k výsledku zákona odporujícímu, je absolutně neplatná pro obcházení zákona; není přitom rozhodné, zda účastníci smlouvy o důvodu její neplatnosti věděli.

ČESKÁ REPUBLIKA ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY
Nejvyšší soud České republiky

rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Františka Baláka a soudců JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a Víta Jakšiče ve věci žalobců: A) L. L. a B) P. L., zastoupených advokátem, proti žalovaným: 1) J. M. a 2) P. M., zastoupeným advokátkou, o určení neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor a smlouvy o zřízení věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Chrudimi pod sp. zn. 3 C 216/98, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. ledna 2001, č. j. 20 Co 418/2000-130, takto:

I. Dovolání se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Chrudimi (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 24. května 2000, č. j. 3 C 216/98-109, zamítl žalobu, aby soud určil, „že smlouva o dočasném užívání nebytových prostor domě č. p. 64/I v Ch. v B. ulici, uzavřená dne 9. 12. 1996 mezi panem L. F. a žalovanými je neplatná“ a dále, aby určil, „že smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 11. 12. 1996, vložená do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Ch. rozhodnutím č. j. V 3 5075/96 s účinkou vkladu práva dnem 11. 12. 1996, uzavřená mezi žalovanými a panem L. F. je neplatná“. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že kupní smlouvou z 19. 2. 1997 prodal L. F. žalobkyni A) dům č. p. 64 se stavební parc. č. 178, zapsané u Katastrálního úřadu v Ch. na LV č. 1602 pro obec a kat. území Ch., za kupní cenu 500 000,- Kč. Jako vlastníci označených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsáni oba žalobci s tím, že jde o jejich společné jmění. Podle bodu V. této smlouvy byla kupující seznámena s tím, že v domě jsou nájemní smlouvou pronajaty obchodní prostory na dobu určitou. Nájemní smlouva z 9. 12. 1996 byla žalobkyni A) předána. Nájemní smlouvou z 9. 12. 1996 pronajal dosavadní vlastník nemovitostí L. F. žalovaným jednu obchodní místnost se skladem vlevo od vchodu a s jednou výlohou do B. ulice na dobu 20 let s tím, že doba nájmu je garantována zřízením věcného břemene. Dodatkem ke smlouvě o pronájmu bylo sjednáno nájemné na dobu 20 let dopředu v částce 330 000,- Kč a tato byla L. F. předána. Žalovaní nepožádali Městský úřad v Ch. o předchozí souhlas s touto nájemní smlouvou. Smlouva o věcném břemeni ve prospěch žalovaných ohledně užívání nebytových prostor (jedné obchodní místnosti se skladem vlevo od vchodu s jednou výlohou do B. ulice) v domě byla vložena do katastru nemovitostí 11. 12. 1996. Podle znaleckého posudku Ing. M. K. obvyklá cena nemovitostí činila ke dni uzavření kupní smlouvy 19. 2. 1997 1 250 000,- Kč, s omezením vlastnického práva věcným břemenem 700 000,- Kč. Soud prvního stupně při posuzování věcné legitimace žalobců se předběžně zabýval otázkou platnosti kupní smlouvy z 19. 2. 1997 a dospěl k závěru, že tato smlouva je absolutně

neplatná, protože kupující nebyla uzavřena vážně, a žalobci tudíž nemají věcnou legitimaci. Závěr o neplatnosti kupní smlouvy odůvodnil tím, že žalobkyně A) podepsala kupní smlouvu, podle jejíhož obsahu si musela být vědoma existence nájemní smlouvy se žalovanými, kterou obdržela, i smlouvy o zřízení věcného břemene v jejich prospěch. Oba žalobci před uzavřením kupní smlouvy věděli o nedostatku předchozího souhlasu Městského úřadu v Ch. s nájemní smlouvou a byli si vědomi toho, že tento nedostatek má za následek neplatnost nájemní smlouvy, a nikdy neměli v úmyslu oprávnění žalovaných z této nájemní smlouvy respektovat, přestože kupní cena za nemovitosti byla stanovena s ohledem na existenci nájemní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene. Naléhavý právní zájem žalobců soud shledal jen pokud jde o určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí, které je omezením vlastnického práva žalobců.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací k odvolání žalobců rozsudkem ze dne 10. ledna 2001, č. j. 20 Co 418/2000-130, rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím byla zamítnuta žaloba na určení neplatnosti označené smlouvy o dočasném užívání nebytových prostor, potvrdil a změnil jej tak, že určil, že smlouva o zřízení věcného břemene, uzavřená mezi L. F. a žalovanými 11. 12. 1996, vložená do katastru nemovitostí rozhodnutím Katastrálního úřadu v Ch., č. j. V 3 5075/96, je neplatná. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Podle odvolacího soudu kupní smlouva z 19. 2. 1997 nemůže být neplatná pro nedostatek vážnosti, protože žalobkyně A) projevila opravdovou vůli stát se vlastnící domu, ten také převzala a zaplatila za něj kupní cenu. Na tom nemůže nic změnit skutečnost, že žalobci od počátku nehodlali respektovat nájemní právo žalovaných, které podle jejich názoru nevzniklo pro nedostatek souhlasu správního orgánu s nájemní smlouvou. Žalobci jsou tedy věcně legitimováni k podání předmětné žaloby. Zamítavý výrok rozsudku soudu prvního stupně, týkající se neplatnosti smlouvy o dočasném užívání nebytových prostor z 9. 12. 1996, odvolací soud potvrdil z důvodu nedostatku naléhavého právního zájmu žalobců na tomto určení, neboť žalobci mohou žalovat přímo na plnění - vyklizení nebytových prostor. Naproti tomu s ohledem na zápis věcného břemene zřízeného smlouvou z 11. 12. 1996, v katastru nemovitostí, žalovaní mají naléhavý právní zájem na určení neplatnosti této smlouvy, protože jen tak mohou dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí. Stejně jako smlouvu o dočasném užívání nebytových prostor „tuto smlouvu považuje krajský soud za neplatnou podle § 39 obč. zákoníku pro rozpor se zákonem. Obsah této smlouvy je v podstatě shodný s obsahem smlouvy nájemní (porovnej čl. II obou smluv), tedy účelem i smlouvy o zřízení věcného břemene bylo založit pro žalované právo užívání nebytových prostor v domě čp. 64 v B. ulici v Ch. I zde by bylo nutno trvat na splnění podmínky platnosti smlouvy uvedené v § 3 odst. 2 zák. č. 116/90 Sb. (souhlas správního orgánu s nájemní smlouvou), neboť při opačném názoru by bylo možno tuto zákonnou podmínku vzniku platného nájmu obcházet. Tedy minimálně z tohoto důvodu je i tato druhá smlouva neplatná“.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, podali žalovaní dovolání z důvodů, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a že spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítají, že s ohledem na vypověditelnost nájemní smlouvy a skutečnost, že nájemné zaplatili dopředu na dobu 20 let v částce 330 000,- Kč, účelem smlouvy o zřízení věcného břemene bylo zajištění práv žalovaných k nebytovým prostorům a v žádném případě nešlo o obcházení zákona. Chtěli mít zaručeno, že budou moci být v těchto prostorách bez ohledu na to, zda nájemní smlouva bude realizována či nikoli. Proto také L. F. sjednal se žalobkyní A) kupní cenu podstatně nižší, než jaká by odpovídala znaleckému ocenění. K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene, týkajícího se obchodních místností, není zapotřebí souhlasu správního orgánu. Zjištění odvolacího soudu, že účelem smlouvy o

zřízení věcného břemene bylo založit pro žalované právo užívání nebytových prostor v označeném domě, nemá oporu v provedeném dokazování. Nesprávné právní posouzení věci pak podle žalovaných spočívá v aplikaci § 3 odst. 2 zákon a č. 116/1990 Sb. , o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a § 39 ObčZ na tuto smlouvu. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobci se k dovolání nevyjádřili.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnými osobami včas a že je přípustné, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu napadeném dovoláním podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Dovolatelé nenamítali, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ], a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo. Proto dovolací soud dále přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolateli uplatněných dovolacích námitek.

Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ je dán, jestliže rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Předpokladem úspěšnosti dovolacího důvodu podle tohoto ustanovení je zjištění, že hodnocení skutkového stavu odvolacím soudem, jež bylo podkladem rozhodnutí tohoto soudu, je vadné. Skutkovým zjištěním se přitom rozumí souhrn skutečností, kterými má odvolací soud skutkový stav za prokázaný. Jde o výsledek hodnocení provedených důkazů podle hledisek uvedených v § 132 OSŘ o volném hodnocení důkazů. Pod pojmem provedené důkazy nutno zahrnout dokazování soudy obou stupňů a je třeba pod ně zahrnout i další poznatky, které vyšly během řízení najevo, neboť řízení před soudem prvního stupně i před soudem odvolacím tvoří jeden celek.

Skutkové zjištění odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování, jestliže odvolací soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly nebo jinak nevyšly v řízení najevo, nebo pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány, nebo je v jeho hodnocení důkazů logický rozpor, nebo konečně jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z postupu předepsaným soudem v ustanoveních § 133 až 135 OSŘ. Nelze-li soudu vytýkat žádnou z těchto vad při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - lze usuzovat jen způsobem, jak k němu dospěl, pak není možné ani zpochybňovat jeho názory. Znamená to, že hodnocení a tedy ani jeho výsledek (skutkové zjištění) z jiných než výše uvedených hledisek nelze dovoláním úspěšně napadat. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části také tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného práva.

Dovolatelé v dovolání neuvádí, která konkrétní skutková zjištění nemají v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Pokud odvolací soud uvedl, co bylo účelem smlouvy o zřízení věcného břemene z 11. 12. 1996, jde již o skutkový závěr, který by mohl zakládat

dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ pouze tehdy, pokud by konkrétní skutková zjištění k tomuto závěru vedoucí neměla oporu v provedeném dokazování. K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 23. 7. 2001, sp. zn. 33 Odo 388/2001, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 638, svazek 8, podle kterého při posuzování dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ jsou pro dovolací řízení „významné jen ty námitky, které jsou způsobilé zpochybnit logiku úsudku o tom, co bylo dokazováním zjištěno, eventuálně ty námitky, z nichž plyne, že soud z logicky bezchybných dílčích úsudků (zjištění) učinil nesprávné (logicky vadné) skutkové závěry“. Skutkový závěr o účelu smlouvy o zřízení věcného břemene je však logický či pravdivý, neboť vychází z nezpochybněného skutkového zjištění, že obě předmětné smlouvy byly s ohledem na body II. obou smluv v podstatě stejného obsahu. V obou smlouvách pod body II. bylo shodně upraveno oprávnění užívání jedné obchodní místnosti se skladem vlevo od vchodu s jednou výlohou do B. ulice po dobu dvaceti let, jak vyplývá z bodu V. smlouvy o dočasném užívání nebytových prostor a bodu II. smlouvy o zřízení věcného břemene, a právě doba pronájmu měla být podle bodu V. smlouvy o dočasném užívání nebytových prostor „garantována zřízením práva věcného břemene“. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ tedy nebyl uplatněn důvodně.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. že ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle § 39 ObčZ neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.

Nejvyšší soud v rozsudku z 29. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1659/97, uveřejněném v Soudní judikatuře 12/1999 pod č. 121, vyslovil právní názor, že „právními úkony, jimiž se zákon obchází, jsou - na rozdíl od úkonů zákona odporujících - právní úkony, které sice neodporují výslovnému zákazu zákona, které však svými důsledky směřují k výsledku zákona odporujícímu“. Ke shodnému právnímu názoru již dříve dospěl Nejvyšší soud SSR v rozsudku z 31. 1. 1974, sp. zn. 2 Cz 113/73, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 35, ročník 1975. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČSR z 16. 8. 1974, sp. zn. 3 Cz 32/74, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 33, ročník 1975 „smlouva která svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči zájmům společnosti (nyní jde o rozpor s dobrými mravy) je absolutně neplatná; není rozhodné, zda účastníci smlouvy o důvodu její neplatnosti věděli“.

Předmětné smlouvy byly uzavřeny mezi týmiž účastníky, jsou svým obsahem (úpravou právních vztahů účastníků) shodné a jejich kauzou (bezprostředním hospodářským účelem) mělo být zajištění nebytových prostor k podnikatelským účelům, jak se podává z bodu III. smlouvy o dočasném užívání nebytových prostor, když doba pronájmu podle bodu V. této smlouvy měla být zaručena smlouvou o zřízení věcného břemene. To znamená, že smlouvou o zřízení věcného břemene měla být zajištěna nejen doba vlastního nájmu označených prostor, nýbrž také účel, pro který byla smlouva o dočasném užívání nebytových prostor uzavřena.

Podle § 3 odst. 2 věta druhá zákona č. 116/1990 Sb. ve znění platném v době uzavření obou smluv místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po

předchozím souhlasu národního výboru. Podle § 3 odst. 4 téhož zákona pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 nebo neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná.

Stanovil-li zákon v době uzavření obou smluv jako předpoklad platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor, určených k provozování obchodu a služeb, předchozí souhlas národního výboru (obce), nelze smlouvu o zřízení věcného břemene posuzovat jinak, než jako smlouvu obcházející ustanovení § 3 odst. 2 věta druhá zákona č. 116/1990 Sb. , čili podle § 39 ObčZ jako smlouvu absolutně neplatnou, neboť ve svých důsledcích sledovala stejný obsah a účel jako smlouva o dočasném užívání nebytových prostor, která pro nedostatek předchozího souhlasu národního výboru (obce) odporuje zákonu.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud posoudil věc po právní stránce správně, proto je napadený rozsudek v dovoláním napadeném rozsahu správný a dovolání muselo být podle § 243b odst. 1 OSŘ zamítnuto.

Výrok o náhradě nákladů dovolacího řízení vychází z neúspěšnosti žalovaných a z toho, že žalobcům náklady tohoto řízení nevznikly (§ 243b odst. 1 , § 224 odst. 1 , § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 OSŘ).

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 13. března 2003