

I. VŠE JE DOVOLENO, CO NENÍ ZÁKONEM ZAKÁZÁNO

1. Restriktivní výklad důvodů neplatnosti právního úkonu

čl. 4 odst. 4 Listiny
§ 35, 39 obč. zák.

Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu.

V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady *pacta sunt servanda* (smlouvy se musí dodržovat).

V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zakázáno, je dovoleno. Proto každý zákonný zásah do této sféry je třeba vnímat jako omezení lidské svobody a proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně a nikoli extenzivně. Opačný výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého při používání ustanovení o mezech základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

Nález Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005,
sp. zn. II. ÚS 87/04
Sb. ÚS 75/2005

Z odůvodnění:

Stěžovatelka včas podanou ústavní stížností brojí proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 1. 11. 2002, č. j. 62 Co 401/02, 62 Co 402/02-94, kterým byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 21. 3. 2003, č. j. 10 C 94/2001-50, ve znění usnesení ze dne 22. 8. 2002, č. j. 10 Co 94/2001-69. Namítá, že napadeným rozsudkem byl porušen čl. 11 odst. 1, a čl. 36 odst. 1 Listiny. Stěžovatelka byla žalována ve sporu o zaplacení částky 506 090 Kč s přísl., který jako žalobce vyvolal vedlejší účastník. Zaplacení této částky se domáhal tvrzením, že dne 3. 12. 1997 uzavřel se stěžovatelkou jako pronajímatelkou dodatek č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 8. 6. 1994, kterým bylo proti původnímu ujednání zvýšeno nájemné. Tvrdil, že dodatek je neplatný proto, že o jeho uzavření nerozhodla obecní rada, ale sám starosta. Žalovaná částka byla rozdílem mezi zaplaceným zvýšeným nájemným a původně dohodnutým nájemným.

Soud I. stupně žalobě vyhověl. Vzal za prokázané, že rada obce, tedy stěžovatelky, podepsání dodatku neprojednala a neschválila, a právní úkon starosty je z tohoto důvodu podle § 39 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) neplatný od počátku pro rozpor se zákonem.

Městský soud v Praze rozsudek soudu I. stupně potvrdil. Plně se ztotožnil s názorem Obvodního soudu pro Prahu 9, že dodatek č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 8. 6. 1994 je neplatný z toho důvodu, že o jeho

uzavření předem nerozhodla obecní orgán. Proto jeho závěr, že se stěžovatelka bezdůvodně obohatila, pokud přijala plnění z absolutně neplatného právního úkonu, byl správný.

Ústavní soud, jak vyplývá z čl. 83 Ústavy, je orgánem ochrany ústavnosti. Do rozhodovací pravomoci obecných soudů proto může zasáhnout jen tehdy, došlo-li v jejich činnosti k porušení základních práv a svobod chráněných ústavním pořádkem. Pod tímto zorným úhlem posoudil napadené rozhodnutí a dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že Ústavní soud neposuzuje výklad jednoduchého práva provedený obecnými soudy s výjimkou případů, kdy se dostane do zjevného rozporu s kogentními ustanoveními a nebo je extrémně formalistický. V posuzovaném případě byl základní otázkou výklad ustanovení § 39 obč. zák., podle kterého je neplatným právní úkon, který je v rozporu se zákonem, zákon obchází nebo se přičí dobrým mravům. Oba obecné soudy, které se případem zabývaly, dospěly ke shodnému závěru, že je absolutně neplatným právní úkon, spočívající v dodatku k nájemní smlouvě, kterým se upravovala výše nájemného. Šlo o smluvní vztah mezi obcí, tedy veřejnoprávní korporací, na straně jedné a podnikatelským subjektem na straně druhé. Vyšly z nálezu Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 576/2000. V něm Ústavní soud pro situaci platnou za účinnosti zákona č. 367/90 Sb., o obcích, vyslovil názor, že starosta obce nemůže vytvářet sám vůli obce, a proto nemůže platně učinit úkon závažným způsobem ohrožující majetek obce, bez platného rozhodnutí zastupitelstva, případně rady obce. Protože předmětný dodatek podepsal starosta stěžovatele bez předchozího schválení rady obce, posoudili tento úkon jako neplatný podle § 39 obč. zák.

Ustanovení § 39 obč. zák. bylo do zákona včleněno při jeho vzniku v roce 1964 a zůstalo v nezměněné podobě do současné doby, s jedinou výjimkou, že formulace „a nebo se přičí zájmům společnosti“ byla nahrazena formulací „a nebo se přičí dobrým mravům“. Došlo k ní v souvislosti s velkou novelou občanského zákoníku, provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. Tato změna nebyla pouze kosmetickou. Tím totiž toto ustanovení dostalo zásadně jiný smysl než jaký mělo v původní úpravě. Ta byla poplatná době svého vzniku, kdy si stát činil právo zasahovat do soukromoprávní sféry v co nejširší možné podobě a omezil svobodnou vůli činit právní úkony celou řadou zákazů roztroušených v různých právních předpisech. Snahou zákonodárce tehdy bylo omezit svobodnou vůli občanů, a proto dominujícím kritériem byl tzv. „zájem společnosti“, tedy v podstatě zájem státu. Citovaná změna však dala tomuto ustanovení zcela jiný smysl tím, že upřednostnila dobré mravy, což je kategorie mezilidských vztahů. Tomu je pak třeba podříditi i výklad celého posuzovaného zákonného ustanovení.

Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu. Důvodem, že zákonodárce v zákoně č. 367/1990 Sb., o obcích, potažmo v zákoně č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze, vymezil pravomoc orgánu obce při nakládání s jejím majetkem bylo ochrániti tento majetek před neodpovědným jednáním jednotlivce. Ostatně to pregnančně vyjádřil Ústavní soud v odůvodnění shora citovaného nálezu, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, slovy „starosta obce tedy nemohl platně

učinit úkon závažným způsobem ohrožující majetek obce bez platného rozhodnutí obecního zastupitelstva, případně rady obce“. Ústavní soud vychází z názoru, který byl vysloven ve výše citovaném nálezu, že starosta podle dřívější ani podle současné úpravy nemohl a nemůže sám vytvářet vůli obce. Avšak tam, kde již vůle obce v zásadních bodech vytvořena byla, mu nelze upřít právo, aby v intencích takto projevené vůle jednal.

V konkrétním případě byla ze strany stěžovatelky dodržena všechna zákonná pravidla při uzavírání vlastní nájemní smlouvy. Neplatnost byla namítána jen ve vztahu k dodatku této nájemní smlouvy, kterým se upravovala pouze výše nájmu. Výše nájmu není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, tou je pouze dohoda, že věc se přenechává za nájemné, a není-li výše nájmu sjednána, určuje se podle kritérií stanovených zákonem. Pokud tedy starosta podepsal dodatek k nájemní smlouvě, kterým se upravovalo pouze zvýšení nájemného, nevybočil z původního rozhodnutí kolektivního orgánu obce, kterým byl udělen souhlas s uzavřením nájemní smlouvy.

Ústavní soud kromě toho zdůrazňuje, že v soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má automaticky za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady *pacta sunt servanda* (smlouvy se musí dodržovat).

V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zakázáno, je dovoleno. Proto každý zákonný zásah do této sféry je třeba vnímat jako omezení lidské svobody a proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně a nikoli extenzivně. Opačný výklad by byl

v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

Ústavní soud si je vědom, že stěžovatelka nenamítala porušení základních práv vyplývajících z čl. 4 odst. 4 Listiny. Vycházel ze své ustálené judikatury, z níž vyplývá, že je vázán petitum ústavní stížnosti, avšak není vázán jejím odůvodněním. Proto není v rozporu s jeho posláním, když je napadené rozhodnutí přezkoumáno i z jiných hledisek (srov. např. nález sp. zn. II. ÚS 305/99, Ústavní soud ČR, Sbírka nálezu a rozhodnutí sv. 20, C. H. Beck, 2001, s. 217 a násl., nález sp. zn. I. ÚS 129/99, Ústavní soud ČR, Sbírka nálezu a usnesení, svazek 18, C. H. Beck 2001, s. 243 a násl.).

Ústavní soud tedy uzavírá, že postupem obecných soudů bylo porušeno ústavním pořádkem zaručené právo stěžovatelky, zakotvené v čl. 4 odst. 4 Listiny. Nešetřily podstatu a smysl zákonných omezení kompetence starosty stěžovatelky a že tato omezení nesmí být zneužita k jiným účelům, než pro které byla stanovena. Proto Ústavní soud vyhověl ústavní stížnosti a napadený rozsudek Městského soudu v Praze zrušil.

2. Dohoda o podmínkách skončení nájmu

§ 2 odst. 3, § 676, 677 obč. zák.
zák. č. 116/1990 Sb.

Řídí-li se nájemní smlouva k nemovitosti občanským zákoníkem (§ 663 a násl.), mohou si její účastníci dohodnout podmínky skončení nájemního vztahu i jinak než stanoví § 676, 677 obč. zák.

Obecná úprava nájmu v občanském zákoníku (§ 663 a násl.) nebrání účastníkům smlouvy o nájmu nemovitosti, a to i uzavřené na dobu neurčitou, aby si v rámci smluvní volnosti (§ 2 odst. 3 obč. zák.) sjednali podmínky jeho skončení jinak než stanoví § 677 odst. 1 obč. zák., např. omezili výpovědní důvody odkazem na konkrétní ustanovení zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, případně omezili či vyloučili možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3934/2010
ASPI JUD214878CZ

Z odůvodnění:

Závěr odvolacího soudu, že řídí-li se nájemní smlouva k nemovitosti občanským zákoníkem (§ 663 a násl.), mohou si účastníci smlouvy dohodnout podmínky skončení nájemního vztahu i jinak než stanoví § 676, 677 obč. zák., je v souladu s právní teorií (srovnej např. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 676-684. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1930) i praxí (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 02. 2007, sp. zn. 28 Cdo 556/2006). Obecná úprava nájmu v občanském zákoníku (§ 663 a násl.) nebrání účastníkům smlouvy o nájmu nemovitosti, a to i uzavřené na dobu neurčitou, aby si v rámci smluvní volnosti (§ 2 odst. 3 obč. zák.) sjednali podmínky jeho skončení jinak než stanoví § 677 odst. 1 obč. zák., např. omezili výpovědní důvody odkazem na konkrétní ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, případně omezili či vyloučili možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu.

3. Skončení podnájmu nebytových prostor

zák. č. 116/1990 Sb.
čl. 2 odst. 3 Listiny
čl. 2 odst. 4 Ústavy

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor (zák. č. 116/1990 Sb.) obsahuje speciální úpravu skončení nájemního poměru k nebytovým prostorům. Neobsahuje však zvláštní úpravu skončení podnájmu sjednaného na dobu určitou, ani u úpravy podnájmní smlouvy neodkazuje ohledně otázky skončení podnájmu na dobu určitou na ustanovení tohoto zákona ohledně nájemní smlouvy. Není-li v zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, předpisu z oblasti soukromého práva, výslovně omezena možnost ukončit podnájmní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, a tuto úpravu neobsahuje ani obecná úprava v občanském zákoníku, je nutné při posuzování možnosti skončení podnájmu na dobu určitou vycházet ze základní zásady regulace soukromého práva, že co není zakázáno, je dovoleno. Z toho nelze než dovodit, že strany podnájmní smlouvy si mohou sjednat libovolné výpovědní důvody bez ohledu na právní úpravu skončení nájmu nebytových prostor, kterou obsahuje zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 23 Cdo 2799/2009
ASPI JUD204565CZ

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 13. srpna 2007, č. j. 12 C 134/2004-98, zamítl žalobu, aby byla žalovaná uznána povinnou zaplatit žalobkyni částku 112 941 Kč s úrokem z prodlení ve výši

4 % p. a. od 1. 10. 2002 do zaplacení (výrok pod bodem I), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok pod bodem II).

Soud prvního stupně zjistil, že žalovaná jako nájemkyně nebytových prostor v Praze 1, Soukenická ulice č. 5, o celkové výměře 124 m², uzavřela s žalobkyní jako podnájemkyní dne 27. 9. 2000 smlouvu o podnájmu části těchto nebytových prostor, a to za účelem poskytování manikérských služeb. Podnájem byl sjednán na dobu určitou od 28. 9. 2000 do 27. 9. 2001 s tím, že doba podnájmu se automaticky prodlužuje o další kalendářní rok za podmínky, že podnájemkyně písemně požádá nájemkyni o prodloužení smlouvy a nájemkyně s touto žádostí nevysloví nesouhlas.

Ve smlouvě byla sjednána možnost vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, a to jak ze strany nájemkyně, tak ze strany podnájemkyně. Podle čl. 3 bodu 2 písm. c) podnájemní smlouvy mohla nájemkyně písemně vypovědět smlouvu, jestliže podnájemkyně, která měla na základě dohody s nájemkyní osobně poskytovat manikérské služby tak, aby pokryly celou otevírací dobu salonu, tuto činnost takto nevykonávala, čímž byla narušena komplexnost poskytovaných služeb a docházelo k rozporu s obchodní politikou společnosti. Podle čl. 3 bodu 2 písm. d) citované smlouvy nájemkyně mohla písemně vypovědět smlouvu, jestliže podnájemkyně kvalitou svojí práce nebo osobním chováním a jednáním přes písemné upozornění hrubě porušuje klid, pořádek nebo dobré obchodní jméno nájemkyně. V čl. 4 podnájemní smlouvy se žalobkyně zavázala, že pokud z vážných důvodů (dovolená, nemoc, soudní řízení, jiný veřejný zájem, ošetřování dětí apod.) nebude moci vykonávat svoji činnost v salonu, nejprve požádá o zastoupení ve výkonu této činnosti druhou podnájemkyní, se kterou má nájemkyně podepsanou smlouvu o podnájmu

ve stejném předmětu podnikání, a že teprve když ani druhá podnájemkyně nebude schopna převzít její závazky v plném rozsahu, byla žalobkyně oprávněna zajistit provozování této služby třetí osobou po schválení jejího působení v salonu žalovanou. Žalobkyně v předmětné smlouvě prohlásila, že bere na vědomí, že bez předchozího souhlasu nesmí v salonu pracovat žádná další osoba, se kterou nemá žalovaná podepsanou podnájemní nebo pracovní smlouvu.

Dále bylo zjištěno, že žalovaná smlouvu dopisem ze dne 24. 1. 2002 vypověděla s tím, že žalobkyně opakovaně porušuje čl. 2 bod 3 písm. c) a d) podnájemní smlouvy. Žalobkyně listinu nepřijala, protože s důvody výpovědi nesouhlasila, přesto předmětné prostory vyklidila a začala pracovat v jiném salonu.

V řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná žalobkyni písemně upozornila na nedostatků v její práci manikérky. Soud prvního stupně zjistil, že do 28. 10. 2001 byly v salonu dvě manikérky, žalobkyně a B. N., od 29. 10. 2001 zůstala v salonu pouze žalobkyně. Během listopadu 2001 na místo druhé manikérky vedle žalobkyně nastoupila E. V. a od 1. 12. 2001 na místo druhé manikérky vedle žalobkyně nastoupila J. Š. Do 28. 10. 2001 pracovala E. V. v salonu Portrait jako zástup za žalobkyni minimálně jedenkrát, maximálně dvakrát v měsíci, vždy společně páteční a sobotní směnu. Žalovaná nesouhlasila s tím, aby namísto žalované jako zástup pracovala E. V. v tom rozsahu, v jakém se to dělo v roce 2001. To žalobkyni tehdejší společnosti žalované několikrát ústně vytkly a upozornily jí na to, že si přejí její osobní přítomnost v salonu ve dnech, kdy na ni připadá směna. Důvodem nepřítomnosti žalobkyně v salonu o některých pátcích a sobotách byla skutečnost, že žalobkyně vedla školení.