

**Rsp 691/12**  
**RN z 1.11.2014**

**Klíčová slova:** neplatnost smlouvy, obcházení zákona, neplatnost právního poměru, porušení veřejného práva, neprovedení navržených důkazů, procesní usnesení, odůvodnění usnesení  
**Dotčená ustanovení:** § 18 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů; §167 odst. 2 občanského soudního řádu; čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod; § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon; I.ÚS 625/03; rozsudek NS sp.zn. 30 Cdo 749/2005

### **P r á v n í v ě t a:**

**„Pokud soud nevyhoví návrhu na provedení důkazu, zamítne tento návrh usnesením, proti kterému není odvolání přípustné. Odůvodnit z jakých důvodů navržené důkazy nebyly provedeny je rozhodce povinen až v rozhodnutí ve věci samé.“**

**„Jelikož k ochraně právního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem slouží jiné soukromoprávní prostředky, než ukončení smluvního vztahu pro rozpor s právem veřejným, nelze takovýto rozpor namítat jako důvod neplatnosti právního poměru. Otázku případného porušení veřejného práva nelze řešit soukromoprávními prostředky. „**

### **Z o d ů v o d n ě n í:**

#### **Rekapitulace sporu**

Dne 3.4.2012 obdržel Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „Rozhodčí soud“) žalobu ze dne 28.03.2012, na jejímž základě se žalobce vůči žalovanému domáhal zaplacení částky ve výši **160.000,- Kč** s příslušenstvím („**Žaloba**“).

Žalobce je vlastníkem budovy č. p. 602. Žalovaný na základě nájemní smlouvy ze dne 1.10.2010 užíval na výše uvedené adrese byt o rozloze 130 m<sup>2</sup> (4+kk), nacházejícím se ve druhém patře. Nájemné za byt činilo 20 000,- Kč měsíčně a bylo splatné vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který bylo placeno. Žalovaný ovšem opakovaně v roce 2011 neuhradil žalobci nájemné a to počínaje nezaplacením nájemného za měsíc únor a konče měsícem září 2011 s tím, že nájem byl ukončen. Celková dlužná částka na nezaplaceném nájemném činila **160.000,- Kč**; žalovaný byl žalobcem několikrát upomínán, aby dlužnou částku uhradil, to však neučinil.

#### **Vyjádření žalovaného ze dne 1.2.2013**

V podání žalovaného žalovaný mj. konstatoval, že v roce 2010 hledal žalovaný ve spolupráci s panem R. H. vhodné prostory v centru města pro provozování agentury, jejíž základní náplní činnosti bylo poskytování fotografických služeb klientům. Za tímto účelem uzavřeli s žalobcem výše zmíněnou nájemní smlouvu, jejímž účelem bylo pronajmout byt, ve kterém bude pro jejich podnikatelskou činnost umístěna provozovna. Ihned po nastěhování byla tato provozovna ohlášena na Živnostenském úřadu a byla v ní zahájena činnost. Tato

činnost ovšem vylučovala funkci bydlení, jelikož s provozováním fotografických služeb je podle žalovaného spojena velká návštěvnost zákazníků. Pronajímatelka v průběhu 11 měsíců nic nenamítala proti tomu, že předmět nájmu je užíván k provozování služeb, ačkoli dle článku IV. odst. 3 písm. a) nájemní smlouvy byla oprávněna okamžitě odstoupit od smlouvy, což dokazuje, že byla předem srozuměna s právně významným účelem smlouvy. Tento pojem definoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 11.2.2001 č.j. 22 Cdo 2119/2003, který konstatoval, že právně významným účelem smlouvy je takový účel, který sledují všichni účastníci smlouvy anebo jej sleduje pouze některý z účastníků smlouvy, ostatní o tomto účelu vědí nebo jej z okolností, ze kterých ke smluvnímu jednání dochází, museli předpokládat.

Dle žalovaného uzavřel žalobce nájemní smlouvu s úmyslem pronajmout byt k provozování služeb, přičemž se jednalo o typický příklad obcházení zákona dle ust. § 39 zákona č. 64/1964 Sb., občanský zákoník. Ostatně ani jedna ze stran nemyslela vážně, že se pronajímá byt, a z tohoto důvodu je nájemní smlouva jako právní úkon neplatná dle ust. § 37 odst. 1 zákona č. 64/1964 Sb., občanského zákoníku.

### **Návrh strany žalované na provedení důkazu ze dne 17.6.2013**

Žalovaná strana k naplnění povinnosti dle ustanovení § 34 odst. 1 Řádu rozhodčího soudu ve svém podání ze dne 17.6.2013 navrhla, aby při ústním jednání konaném dne 21.6.2013 byl proveden důkaz – výslech svědka pana R. H., který je provozovatelem agentury, k jejímuž provozování byl pronajat předmětný dotčený prostor.

### **Usnesení rozhodčího senátu**

Rozhodčí senát usnesením návrh na provedení důkazu výslechem svědka pana R. H. zamítl.

Zápis o ústním jednání byl nahlas přečten s námitkou žalované strany, že Rozhodčí soud postupuje v rozporu s ustanovením § 18 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, které stanovuje, že strany mají v rozhodčím řízení rovné postavení a musí jim být dána plná příležitost k uplatnění jejich práv. Poté byl všemi přítomnými podepsán.

### **Námitka žalované strany ze dne 24.6.2013**

Dne 24.6.2013 byla Rozhodčímu soudu doručena námitka žalované strany proti nesprávnému rozhodnutí rozhodců, obsaženém v usnesení ze dne 21.06.2013, kterým byl návrh na provedení důkazu výslechem svědka pana R. H. zamítnut. Žalovaná strana v tomto podání mj. konstatovala, že:

Dle ustanovení § 30 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění se na řízení před rozhodci přiměřeně použije ustanovení občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“). V souladu s ustanovením §167 odst. 2 OSŘ pokud soud rozhodne usnesením, musí usnesení obsahovat odůvodnění. Rozhodci však zamítlí návrh žalované strany na provedení důkazu výslechem pana R. H., aniž by toto své rozhodnutí nějak zdůvodnili. Žalovaná strana se domnívá, že usnesení je v rozporu s ustanovením § 18 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění. Toto rozhodnutí zároveň závažným způsobem zasáhlo do práva na zajištění spravedlivé ochrany práv a oprávněných zájmů účastníka řízení. Nesprávným postupem rozhodců tak

došlo k zásahu do práva žalované strany na spravedlivý proces zakotveného v čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Dle žalovaného byla svědecká výpověď navržena za účelem prokázání toho, že skutečným uživatelem bytu byl pan R. H., provozovatel agentury, který jej užíval k provozování fotografických služeb. Vzhledem k tomu, že pronajímatelka v průběhu 11 měsíců nic nenamítala proti této skutečnosti, je dle žalovaného prokázáno, že souhlasila s právně významným účelem smlouvy, tedy s provozováním výše uvedených služeb. Provedení důkazu – výslechem svědka mělo být prokázáno, že se jedná o typický případ obcházení zákona, konkrétně § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve kterém je stanoveno, že stavbu lze užívat jen v souladu s kolaudačním rozhodnutím, a nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovaným je tak podle ustanovení § 39 OZ neplatná.

Žalovaný dále konstatoval, že výpovědí dotčeného svědka mělo být prokázáno, že ani jedna ze stran nemyslela vážně, že účelem nájmu bude užívání bytu. Tudíž provedením důkazu mělo být prokázáno, že nájemní smlouva jako právní úkon je neplatná dle § 37 odst. 1 OZ. Neboť právní úkon musí být učiněn vážně, jinak je neplatný.

### **Právní hodnocení**

Podle § 685 odst. 1 věty první občanského zákoníku (OZ) nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle § 686 odst. 1 OZ nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Podle § 696 odst. 2 OZ se úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloha na ně platí spolu s nájemným, nebude-li účastníky dohodnuto nebo právním předpisem stanoveno jinak. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení (§ 697 OZ).

Podle § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Placení nájemného (a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) náleží mezi základní povinnosti nájemce bytu (srov. § 685 an. OZ).

Soudní praxe připustila, že ve vztahu k požadavku na zaplacení úroků z prodlení není vyloučena úvaha výkonu práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 OZ; uvedené právní závěry lze podle Nejvyššího soudu vztáhnout bez dalšího i na povinnost zaplatit poplatek z prodlení v případě nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Na základě provedeného dokazování došlo rozhodčí senát k závěru, že žalobce přenechal žalovanému za nájemné byt do užívání na dobu určitou (srov. § 685 odst. 1 OZ 1964), avšak žalovaný svou povinnost platit nájemné splnil jen částečně. Porušil tak svou smluvní povinnost, kterou nájemní smlouvou převzal. Proto mu rozhodčí senát uložil dlužné nájemné zaplatit.

Existenci dluhu či jeho povinnosti k placení nájmu navíc žalovaný v rámci svých podaných vyjádření i v rámci celého řízení před rozhodčím soudem nikterak nezpochybnil, naopak přihlásil se ke svému závazku zaplatit dlužné nájemné tím, že v průběhu ústního

jednání konaném dne 21.6.2013 navrhl mimosoudní vyrovnání spočívající v úhradě nájemného.

Rozhodčí senát nesdílí právní názor žalovaného, podle kterého je uzavřená nájemní smlouva neplatná pro obcházení zákona dle ustanovení § 39 zákona č. 64/1964 Sb., občanského zákoníku.

Rozhodčí senát nepovažuje způsob užívání pronajatého bytu v rozporu s veřejnoprávním předpisem za důvod neplatnosti smlouvy.

Podle § 19c odst. 4 OZ může být sídlo právnické osoby v bytě pouze v případě, že je to slučitelné s jejím účelem a odpovídá to i povaze a rozsahu její činnosti. Vzhledem k tomu, že zákon nemá zvláštní ustanovení o provozovně, lze toto ustanovení vztáhnout i na ni. Žalovaný netvrdil ani nepředložil důkaz o tom, že by např. nadměrná četnost návštěv provozovny mohla obtěžovat nájemníky ostatních bytů.

Rozhodčí senát konstatuje, že k ochraně právního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem slouží jiné soukromoprávní prostředky než ukončení smluvního vztahu pro rozpor s právem veřejným (např. právo pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit). Způsob jiného než smlouvou sjednaného užívání pronajatého prostoru nesankcionuje výpověď ani zákon (srov. OZ 1964). Otázku případného porušení veřejného práva nelze podle názoru rozhodčího senátu řešit soukromoprávními prostředky. Rozhodčí senát se přiklonil k názoru, že základním principem výkladu smluv je prioritou výkladu, která nezakládá neplatnost před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá. Tím je vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. (srov. též I.ÚS 625/03).

Podle ustálené soudní praxe jestliže soud návrhu na provedení důkazu nevyhoví, zamítne tento návrh usnesením, proti kterému není odvolání přípustné. V rozhodnutí o věci pak vysvětlí, z jakých důvodů navržené důkazy neprovedl (rozsudek NS sp.zn. 30 Cdo 749/2005).

Rozhodčí senát dospěl k závěru, že skutkový stav byl spolehlivě zjištěn jinými prostředky, zejména byl doložen písemnými podáními i ústními přednesy stran a pokládal výsledky svědků za nadbytečné.

**V Praze dne 1.11.2014**